PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Canada

Le nombre de mises en chantier restera supérieur à 200 000 jusqu'en 2006

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Aperçu

Mises en chantier

2004 : 233 431
2005 : 216 300
2006 : 201 100

Ventes de logements existants

2004 : 456 108
2005 : 445 100
2006 : 427 300

Mises en chantier d'habitations : Après avoir atteint en 2004 un sommet inégalé depuis 17 ans, le nombre de mises en chantier d'habitations diminuera pour s'établir à 216 300 en 2005. Il dépassera la barre des 200 000 pour la cinquième année de suite en 2006.

Ventes de logements existants : Cette année et l'an prochain, les ventes de logements existants fléchiront quelque peu, car l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire aura une incidence négative sur la demande, en particulier chez les personnes qui envisagent d'accéder à la propriété.

Prix de revente : Au cours des trois dernières années, les prix ont fortement augmenté sur le marché de la revente. Vu le repli des ventes et le nombre croissant de nouvelles inscriptions, les hausses de prix ne seront pas aussi vives en 2005 et 2006. (Voir en page 3)

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : Le secteur de la construction résidentielle en Colombie-Britannique s'apprête à connaître un niveau d'activité soutenu au cours des prochaines années. La croissance sera favorisée par plusieurs facteurs fondamentaux : expansion modérée de l'économie, retombées de gains antérieurs réalisés au chapitre de l'emploi, immigration nette. (Voir en page 10)

Saskatchewan : Les perspectives positives en Saskatchewan tiennnent principalement à la croissance dans les secteurs de l'énergie et des mines. La création d'emplois et la baisse du taux de chômage aura pour effet de réduire le nombre d'habitants qui quittent la province pour trouver du travail. Ces facteurs favoriseront la formation de ménages et soutiendront la demande de logements cette année. (Voir en page 12)

Obtenez cette publication de deux à trois semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF. Communiquez avec la SCHL par téléphone, au 613-748-2006, ou par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

Premier trimestre de 2005

3 **PERSPECTIVES NATIONALES**

4 **TENDANCES INFLUANT SUR L'HABITATION**

6 **RAPPORT SPÉCIAL : Survol du marché locatif**

10 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

10 Colombie-Britannique
11 Alberta
12 Saskatchewan
13 Manitoba
14 Ontario
15 Québec
16 Nouveau-Brunswick
17 Nouvelle-Écosse
18 Île-du-Prince-Édouard
19 Terre-Neuve-et-Labrador

20 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiennes et les Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de ce que fait la SCHL en collaboration avec tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiennes et les Canadiens en offrant des produits et des services qui aident le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitation au pays. Les Canadiennes et les Canadiens peuvent avoir facilement accès à ces informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous à la version électronique (PDF) des *Perspectives du marché de l'habitation, Canada*. Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport. Plus besoin d'attendre deux ou trois semaines avant de recevoir le rapport par la poste!

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante :
http://www.cmhc-schl.gc.ca/cgi-bin/webc.exe/infomarche/magasin/st_main.html

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca, par téléphone, au 613-748-2006, ou par télécopieur, au 613-748-2156.

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Pour recevoir un exemplaire du rapport en format papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en janvier 2005.

Perspectives du marché de l'habitation, Canada – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du deuxième trimestre de 2005. Sa diffusion est prévue pour le mois de mai.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.®

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2005.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1 488-6537 Numéro de produit 61500-2005-Q01

Perspectives nationales

En détail

Le nombre de mises en chantier d'habitations au Canada devrait diminuer de 7,3 % pour se fixer à 216 300 cette année, après avoir atteint 233 431 en 2004 – un sommet inégalé depuis 17 ans. La moitié de ce recul sera attribuable à une baisse d'activité prévue au Québec, où les mises en chantier se replieront d'environ 9 450 (-16,2 %) sous l'effet d'une conjoncture économique et de conditions du marché moins robustes. La construction résidentielle continuera de ralentir en 2006 : le nombre de mises en chantier fléchira de 7,0 % pour s'établir à 201 100.

L'activité sur le marché de l'habitation commencera à se modérer : le nombre de mises en chantier s'établira à 216 300 en 2005 et à 201 100 en 2006. La demande refoulée est en train de se résorber, et la construction résidentielle retrouvera graduellement des niveaux qui cadrent davantage avec les tendances démographiques. De plus, à mesure que les taux d'intérêt s'accroîtront en 2005 et en 2006 et que les prix des habitations continueront de monter, les charges de remboursement hypothécaire se relèveront.

Par ailleurs, dans bien des centres urbains du pays, la hausse des taux d'inoccupation sur le marché locatif limitera celle des loyers. La possession d'un logement deviendra donc de plus en plus chère par comparaison à la location, ce qui contribuera à réduire la demande d'habitations pour propriétaire-occupant.

Au cours des dernières années, de multiples ménages ont profité de la faiblesse exceptionnelle des taux hypothécaires pour acheter une habitation. Cependant, les trois années de flambée des prix observées dans de nombreuses régions du pays ont fait croître les charges de remboursement hypothécaire. Résultat : les acheteurs devront maintenant payer des charges de remboursement plus considérables. Quant aux acheteurs déjà propriétaires, ils ont en quelque sorte été à l'abri des effets de la progression des prix, car ils ont pu réaliser d'importants gains d'avoir propre en vendant leur habitation. Les accédants à la propriété seront donc les plus touchés par l'accroissement des charges de remboursement hypothécaire.

Baisse des mises en chantier de maisons individuelles en 2005

Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a atteint en 2004 un sommet qui était resté inégalé depuis 16 ans, soit 129 171. Cette année, il devrait diminuer de 8,3 % pour s'établir à 118 500. Cette tendance à la baisse se poursuivra en 2006, car on prévoit un repli de 7,2 % qui portera ce nombre à 110 000.

On s'attend à ce que la construction de logements individuels ralentisse en 2005 dans toutes les provinces du Canada, sauf au Manitoba et en Saskatchewan, où elle s'accélérera légèrement. Des taux de décroissance à deux chiffres sont prévus à Terre-Neuve (-14,8 %), à l'Île-du-Prince-Édouard (-12,0 %), au Québec (-11,7 %) et en Alberta (-11,1 %).

La construction de logements collectifs s'affaiblira en 2005

Dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), le nombre de mises en chantier a culminé à 104 260 en 2004 – un niveau sans précédent depuis 18 ans. En 2005, il devrait se replier de 6,2 % pour se fixer à 97 800. La construction de jumelés fléchira de 12,2 %, et celle d'appartements, de 6,9 %, alors que celle de maisons en rangée progressera de 0,1 %.

Les plus importants reculs au Canada auront lieu à l'Île-du-Prince-Édouard (-36,7 %), au Québec (-20,5 %) et à Terre-Neuve (-10,3 %). Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront au Nouveau-Brunswick, en Nouvelle-Écosse, en Colombie-Britannique et en Saskatchewan, grâce à une intensification notable de la construction d'appartements.

Les ventes S.I.A.® descendront du niveau record atteint en 2004

En 2004, le nombre de transactions sur le marché de la revente s'est établi à 456 108, du jamais vu. Toutefois, l'ascension des prix et la modeste hausse des taux hypothécaires feront bondir les charges de remboursement hypothécaire et diminuer la demande. Par conséquent, les ventes S.I.A.® régresseront de 2,4 % pour se chiffrer à 445 100 en 2005. La tendance se maintiendra en 2006, année où 427 300 logements changeront de propriétaire par l'entremise du S.I.A.®.

Cette année au Canada, le volume des ventes S.I.A.® va s'amenuiser dans trois des quatre provinces de l'Atlantique, de même qu'en Colombie-Britannique, au Québec et en Ontario. Il va prendre de l'ampleur au Manitoba et en Saskatchewan et demeurer inchangé en Alberta.

Ralentissement de la croissance des prix cette année

Le repli des ventes et la multiplication des nouvelles inscriptions atténueront les pressions qui s'exercent sur les prix de revente, cette année et l'an prochain. De nombreux centres urbains au pays ont affiché d'importantes augmentations de prix au cours des trois dernières années. En 2002, 2003 et 2004, le prix de vente moyen des logements existants s'est accru respectivement de 10,0 %, 9,6 % et 9,7 %. Cette année, le marché de la revente deviendra plus équilibré dans la plupart des régions métropolitaines, si bien que le rythme de croissance des prix se modérera. Le prix S.I.A.® moyen gagnera 5,8 % en 2005 – taux environ deux fois moins élevé que ceux des trois années précédentes – et 3,4 % en 2006.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances influant sur l'habitation

L'économie

Le produit intérieur brut (PIB) réel du Canada a connu une croissance annuelle de 3,2 % au troisième trimestre de 2004, ce qui représente une baisse par comparaison au taux révisé de 3,9 % enregistré au trimestre précédent. De juillet à septembre, le PIB réel a été stimulé par une importante accumulation des stocks d'entreprises non agricoles. D'autres facteurs ont contribué à l'expansion de l'économie au troisième trimestre : les dépenses de consommation ont crû dans une proportion annualisée de 3,0 %; les investissements dans le secteur des machines et du matériel ont bondi de 8,2 %; les dépenses publiques et l'investissement résidentiel ont augmenté. Par contre, le repli des exportations et la hausse des importations ont ralenti la progression de l'économie au troisième trimestre. Cette faiblesse sur le plan commercial témoigne en partie de la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine, vigueur qui rend les produits canadiens moins concurrentiels.

Le revenu personnel disponible a lui aussi évolué plus lentement au troisième trimestre. Il a avancé de un demi pour cent, comparativement à 1,2 % au deuxième trimestre.

On prévoit que l'accroissement du PIB réel au Canada se chiffrera à 2,7 % pour l'année 2004, à 3,0 % en 2005, puis à 3,2 % en 2006.

Les taux hypothécaires

Le 25 janvier, la Banque du Canada a maintenu à 2,5 % son taux du financement à un jour, indiquant que la croissance économique a été plus faible que prévu. Comme l'inflation mesurée par l'indice de référence reste en deçà de la cible de 2 %, la Banque surveille de près la force du dollar canadien ainsi que son effet modérateur sur la demande de produits et services canadiens.

Selon les prévisions, les taux hypothécaires vont croître à mesure que les taux d'intérêt augmenteront en 2005 et 2006. Les taux affichés des prêts hypothécaires fermés de un an, de trois ans et de cinq ans devraient rester bas mais augmenter tout de même d'entre 25 et 75 points de base cette année et l'an prochain. On prévoit qu'ils se situeront respectivement entre 4,75 et 5,50 %, entre 5,50 et 6,25 %, et entre 6,00 et 6,75 % en 2005 et qu'ils progresseront quelque peu en 2006, soit d'entre 25 et 75 points de base.

Toutefois, la majoration des taux affichés ne se traduira pas nécessairement par une hausse des taux hypothécaires négociés entre les emprunteurs et les prêteurs. Au cours des dernières années, l'écart entre les taux hypothécaires et le taux de rendement des obligations d'une durée comparable est demeuré entre 2,00 et 2,50 points de pourcentage, ce qui a laissé aux prêteurs une certaine marge de manoeuvre pour offrir des rabais variant entre 0,50 et 1,50 point de pourcentage par rapport aux taux affichés. Ces écarts et rabais se maintiendront problabement à court terme.

La migration

Les statistiques migratoires pour les trois premiers trimestres de 2004 montrent que la migration internationale suit une tendance ascendante depuis quelque temps. On estime que la migration nette (les arrivées moins les départs) au Canada a augmenté d'environ 10 % en 2004 et fait grimper de 192 600 le nombre d'habitants dans la population canadienne. Comme bon nombre des nouveaux arrivants sont d'abord locataires, la progression de l'immigration stimulera la demande de logements locatifs.

L'emploi

En décembre 2004, l'emploi a crû de 1,4 % en glissement annuel, ce qui représente 228 100 postes. Le nombre d'emplois a crû de 60 600 dans le secteur de la construction, de 56 300 dans celui de la finance, des assurances et de l'immobilier, et de 59 100 dans le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques, pour des hausses respectives de 6,3 %, 5,9 % et 6,0 %. Le secteur manufacturier a toutefois accusé des pertes de 27 000 emplois (-1,2 %).

Le rapport emploi-population corrigé des variations saisonnières a atteint 62,7 % en décembre 2004, égalant le record établi en décembre 2003. Comme l'économie affiche presque le plein emploi, la croissance de l'emploi sera limitée encore davantage par l'augmentation de la population. Pendant la période de deux ans ayant pris fin en décembre 2003, le nombre désaisonnalisé de postes créés s'est hissé à quelque 834 000. Cependant, toute amélioration de l'emploi prend un certain temps avant de faire sentir ses effets sur le marché de l'habitation, car les personnes nouvellement embauchées ont besoin de temps pour s'établir. C'est donc en 2004 que l'essor de 2002 et 2003 a donné un coup de fouet aux reventes et aux mises en chantier de logements. Environ 550 000 emplois devraient être créés cette année et l'an prochain, ce qui est inférieur aux 834 000 postes créés durant la précédente période de 24 mois.

En 2004, la croissance annuelle moyenne de l'emploi au Canada s'est chiffrée à 1,7 %, comparativement à 2,2 % en 2003. L'emploi a progressé dans toutes les provinces; les proportions vont de 0,7 %, en Saskatchewan, à 2,4 %, en Colombie-Britannique et en Nouvelle-Écosse. Les taux les plus bas au pays ont été observés au Manitoba (1,2 %), à l'Île-du-Prince-Édouard (1,0 %) et en Saskatchewan (0,7 %).

La population active du Canada a connu une expansion de 1,3 % – sa plus lente depuis 1996. Comme l'emploi s'est accru plus rapidement que la population active, le taux de chômage a touché en 2004 son point le plus bas des trois dernières années, soit 7,2 %. La tendance étant censée se maintenir, on prévoit que le taux de chômage annuel moyen descendra à 7,1 % cette année et à 6,9 % en 2006.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observation
Taux hypothécaires	Comme les taux hypothécaires augmenteront légèrement au cours des deux prochaines années, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant commencera à baisser.
Emploi	La forte croissance de l'emploi enregistrée ces dernières années a stimulé la formation de ménages et alimenté la demande de logements. Comme l'économie affiche presque le plein emploi, l'accroissement de l'emploi sera limité par le rythme d'augmentation de la population.
Revenu	La progression du revenu disponible a grandement favorisé la vigueur du marché de l'habitation ainsi que les hausses de prix qui en ont résulté. Maintenant qu'un léger relèvement des taux hypothécaires est prévu, la croissance continue du revenu contribuera de façon déterminante à soutenir la demande de logements pour propriétaire-occupant.
Migration nette	Le nombre d'immigrants est en voie d'atteindre la limite supérieure de la fourchette cible établie par le gouvernement du Canada. L'accroissement démographique entraîné par la hausse du bilan migratoire soutiendra la demande de logements locatifs à court terme.
Accroissement naturel de la population	La population canadienne vieillit, et de moins en moins d'habitants sont en âge d'avoir des enfants. Par conséquent, l'apport des naissances à l'accroissement démographique diminue.
Confiance des consommateurs	L'indice des attitudes des consommateurs, mesuré par le Conference Board du Canada, indique que le degré de confiance des consommateurs au pays demeure élevé. La conjoncture économique favorable qui est prévue cette année et l'an prochain continuera de donner aux consommateurs le goût de dépenser, ce qui soutiendra le marché de l'habitation.
Marché de la revente	La montée des charges de remboursement hypothécaire modérera la demande de logements existants au cours des années à venir. Selon les prévisions, le nombre des reventes descendra de ses sommets records, et celui des nouvelles inscriptions est en hausse, si bien que les futures augmentations de prix seront plus modestes.
Taux d'inoccupation	En 2004, le taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines du Canada s'est accru pour la troisième année de suite. L'affaiblissement de la demande sur le marché locatif limitera le nombre de logements locatifs qui seront mis en chantier.

Personne-ressource : Bob Dugan, 613-748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

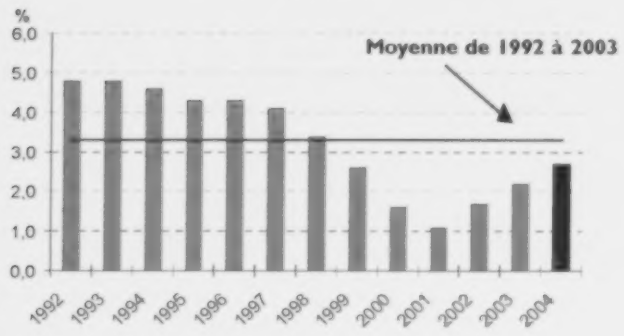
Rapport spécial : Survol du marché locatif

En 2004, les taux d'inoccupation ont continué d'augmenter dans bien des collectivités au Canada. Grâce à la faiblesse des taux hypothécaires, l'accession à la propriété est devenue à la portée de nombreux ménages locataires, ce qui a fait diminuer la demande de logements locatifs. Les achèvements d'appartements locatifs ont fait croître l'offre, et il s'achève encore beaucoup de copropriétés, lesquelles concurrencent le marché locatif.

Le taux d'inoccupation moyen des logements locatifs est monté à 2,7 %

Comme prévu, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada a atteint 2,7 % en octobre 2004, après s'être établi à 2,2 % un an auparavant. Bien qu'il s'agisse de sa troisième hausse annuelle de suite, le taux d'inoccupation reste inférieur à la moyenne de 3,3 % calculée pour la période allant de 1992 à 2003. L'accroissement des taux d'inoccupation s'est traduit par une progression modeste des loyers moyens. Les appartements de deux chambres – les plus courants sur le marché – ont vu leur loyer moyen monter de 2,3 % en 2004, soit dans une faible proportion analogue au taux d'inflation.

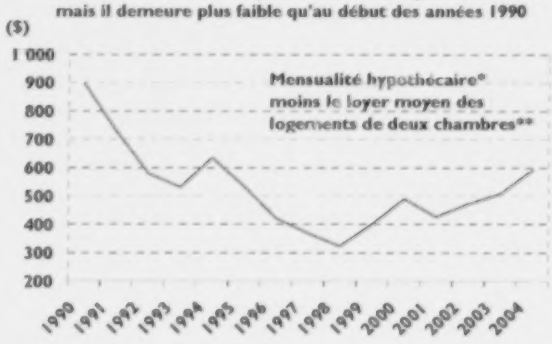
Taux d'inoccupation dans les régions métropolitaines*
Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements



Source : SCHL.
Moyenne des principaux centres. Avant 2002, Kingston et Abbotsford étaient pas inclus.

L'augmentation de la dernière année s'explique par divers facteurs. Grâce aux bas taux hypothécaires, les charges de remboursement hypothécaire sont demeurées peu élevées. L'accession à la propriété est donc devenue à la portée de nombreux ménages locataires, ce qui a fait diminuer la demande de logements locatifs. Bien que l'écart entre la mensualité hypothécaire* et le loyer moyen des logements de deux chambres se creuse depuis trois ans, il demeure plus mince qu'au début des années 1990. Par exemple, en 2004, le paiement hypothécaire mensuel dépassait près de 600 $ le loyer moyen des logements de deux chambres, alors qu'en 1990, la différence était d'environ 900 $. L'écart le plus faible a été observé en 1998, année où la demande de logements pour propriétaire-occupant au pays a pris son envol. En effet, le taux de propriétaires suit une tendance ascendante au Canada en ce moment. Entre 1996 et 2001, il s'est accru de 2,3 points de pourcentage, si bien que 65,8 % des ménages canadiens étaient propriétaires de leur habitation en 2001.

L'écart entre les frais de possession et les loyers se creuse, mais il demeure plus faible qu'au début des années 1990



Sources : SCHL, ACI, Banque du Canada.
* Prêt hypothécaire correspondant à 90 % de la valeur de l'habitation, amorti sur 25 ans, selon le taux à 5 ans et le prix S.I.A.® moyen.
** Avant 2002, Kingston et Abbotsford étaient exclus.

En 2005, l'écart entre la mensualité hypothécaire et le loyer moyen des logements de deux chambres continuera de s'accentuer, car les taux hypothécaires devraient progresser quelque peu et le prix S.I.A.® poursuivra son ascension. Cela commencera à restreindre le mouvement d'accession à la propriété chez les ménages locataires et entraînera dans une certaine mesure un repli de la construction résidentielle et de l'activité sur le marché de la revente. Toutefois, la demande de logements pour propriétaire-occupant restera vive, et des logements locatifs neufs viendront faire grossir l'offre. Le taux d'inoccupation continuera donc de croître en 2005, pour atteindre 3,0 %.

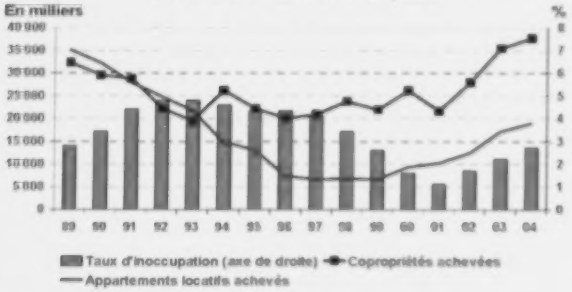
En outre, il s'achève encore beaucoup de copropriétés, lesquelles concurrencent le marché locatif et contribuent ainsi à l'augmentation des taux d'inoccupation dans plusieurs centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Par ailleurs, les

[1]Les centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) de Statistique Canada, à l'exception de la RMR d'Ottawa-Gatineau qui est considérée comme deux centres aux fins de l'enquête sur les logements locatifs.

Personne-ressource : Sandra Girard, 613-748-4502, sgirard@cmhc-schl.gc.ca

copropriétés ajoutent au marché locatif parce que, dans certains cas, elles sont acquises par des investisseurs qui les offrent en location. Ces habitations font concurrence aux logements locatifs traditionnels visés par l'enquête de la SCHL. Pendant la période de douze mois ayant pris fin en septembre 2004, 37 578 copropriétés ont été achevées, soit 6,5 % de plus que durant la précédente période de un an.

Achèvements de copropriétés et d'appartements locatifs et taux d'inoccupation ***



Source : SCHL.

*** Moyenne des principaux centres, immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements.

Note : Les années présentées sont des périodes de douze mois débutant en octobre et se terminant en septembre de l'année civile suivante. Par exemple, l'année 2004 fait référence à la période allant d'octobre 2003 à septembre 2004.

L'accroissement des taux d'inoccupation tient également aux achèvements d'appartements locatifs, qui ont fait gonfler l'offre dans certains centres. D'octobre 2003 à septembre 2004, 18 806 appartements locatifs ont été achevés, soit 10,8 % de plus que pendant la période de douze mois ayant pris fin en septembre 2003.

En revanche, l'immigration internationale a été de 15 % plus forte pendant l'année s'étant terminée en septembre 2004 que durant l'année précédente, ce qui a fait contrepoids à ces facteurs. Étant donné qu'à leur arrivée au pays, les immigrants choisissent généralement d'être locataires plutôt que propriétaires de leur habitation, cette augmentation de l'immigration a stimulé la demande de logements locatifs dans certains centres. La plupart des immigrants s'installent à Toronto, Montréal ou Vancouver.

Survol des marchés locaux

Les taux d'inoccupation ont évolué à la hausse sur la plupart des marchés, et la majorité des centres ont enregistré des variations relativement faibles.

À Windsor, le taux d'inoccupation a fait le plus grand bond pour atteindre le plus haut niveau au pays

Le taux d'inoccupation à Windsor a plus que doublé. Il est passé de 4,3 %, en 2003, à 8,8 %, en 2004. L'appréciation du dollar canadien a affaibli l'emploi dans le secteur manufacturier en général, mais plus particulièrement chez les fournisseurs de pièces d'automobiles. Résultat : le taux de chômage augmente à Windsor et y est parmi les plus élevés de toutes les RMR.

Posséder une habitation coûte moins cher à Windsor que dans la plupart des autres RMR de l'Ontario, car les prix font en sorte que l'écart entre les frais de possession et les loyers est faible. Par ailleurs, il s'est achevé deux fois plus d'appartements en copropriété en 2004 qu'en 2003, ce qui a fait progresser l'offre de logements pour propriétaire-occupant dans les fourchettes de prix inférieures.

Les plus fortes baisses du taux d'inoccupation sont survenues dans le Grand Sudbury, à Vancouver et à Victoria

C'est dans le Grand Sudbury, à Vancouver et à Victoria que la proportion de logements vacants a diminué le plus. À Sudbury, le taux d'inoccupation a touché un creux qui n'avait pas été égalé depuis 1992. De 3,6 % en 2003, il est descendu à 2,6 % en 2004. Le marché locatif a été stimulé par la forte demande, elle-même soutenue par l'emploi chez les jeunes et une amélioration de la migration nette. En 1998-1999, le solde migratoire était négatif et se chiffrait à -2 900 selon Statistique Canada; en 2002-2003, il est redevenu positif et a atteint 326.

À Vancouver, le taux d'inoccupation est bas en règle générale, la moyenne de dix ans se situant à 1,5 %. Sous l'effet conjugué de la vive demande de logements locatifs et du peu d'unités qui se sont ajoutées au parc locatif, le nombre d'habitations inoccupées s'est replié cette année. Les mêmes facteurs ont fait fléchir le taux d'inoccupation à Victoria, où l'on trouve la plus petite proportion de logements vacants au pays.

Centres affichant les plus fortes hausses du taux d'inoccupation	Centres affichant les plus fortes baisses du taux d'inoccupation	Centres affichant les taux d'inoccupation les plus élevés	Centres affichant les taux d'inoccupation les plus bas
Windsor (4,5 points de pourcentage)	Grand Sudbury (-1,0 point de pourcentage)	Windsor (8,8 %)	Victoria (0,6 %)
Edmonton (1,9 point de pourcentage)	Vancouver (-0,7 point de pourcentage)	Saskatoon (6,3 %)	Sherbrooke (0,9 %)
Saskatoon (1,8 point de pourcentage)	Victoria (-0,5 point de pourcentage)	Saint John (5,8 %)	Winnipeg (1,1 %)
Thunder Bay (1,7 point de pourcentage)	Trois-Rivières (-0,3 point de pourcentage)	Saguenay (5,3 %)	Québec (1,1 %)
London (1,6 point de pourcentage)	Winnipeg (-0,2 point de pourcentage)	Edmonton (5,3 %)	Trois-Rivières (1,2 %)

Source : Enquête sur les logements locatifs réalisée en octobre 2004 par la SCHL.

Personne-ressource : Sandra Girard, 613-748-4502, sgirard@cmhc-schl.gc.ca

Le taux d'inoccupation à Toronto atteint un sommet historique

À 4,3 %, le taux d'inoccupation à Toronto touche un sommet historique, mais il a crû moins rapidement en 2004 qu'au cours des deux années précédentes. La demande de logements pour propriétaire-occupant chez les ménages locataires est restée forte en 2004, la baisse des taux hypothécaires observée en début d'année ayant annulé en partie l'effet de la hausse des prix. Les achèvements de copropriétés ont chuté de 27,2 %, si bien que leur nombre est passé à 10 178. Néanmoins, l'accroissement du parc de copropriétés a contribué à l'augmentation du taux d'inoccupation. Les investisseurs qui offrent leurs copropriétés en location livrent une concurrence féroce au marché locatif traditionnel à Toronto. Selon les prévisions, il s'achèvera plus d'appartements offerts en copropriété ou en location cette année, de sorte que le marché locatif restera faible. Les achèvements de logements locatifs étaient en baisse de 23,5 %, mais ils sont demeurés plus nombreux qu'en 2002; 726 appartements se sont ajoutés au parc locatif à Toronto alors que le taux d'inoccupation y était déjà élevé. Par ailleurs, après avoir fait une chute vertigineuse en 2003, l'immigration a commencé à se redresser en 2004, ce qui a alimenté la demande de logements locatifs.

Montréal : le plus important marché locatif au Canada reste serré

À Montréal, la demande de logements locatifs est demeurée intense en raison des importants volumes d'immigration et des hauts niveaux d'emploi chez les jeunes. Le parc locatif à Montréal a pris de l'expansion grâce aux achèvements de logements abordables et d'unités locatives d'initiative privée pour retraités. Les bas taux hypothécaires ont incité des ménages locataires à accéder à la propriété, ce qui a limité la progression de la demande. Dans l'ensemble, le taux d'inoccupation reste bas (1.5 %), et les ménages locataires ont encore du mal à trouver un logement sur le plus gros marché locatif au Canada.

Calgary : taux d'inoccupation stationnaire

À Calgary, le taux d'inoccupation (4,3 %) a égalé son niveau de 2003, qui était demeuré sans précédent pendant neuf ans. La proportion de logements vacants y est quand même bien inférieure au sommet de 12,3 % atteint en 1983. Le nombre de copropriétés dont on a achevé la construction s'est replié de 7,2 % pour se fixer à 3 632, signe que la vague d'accession à la propriété chez les ménages locataires a perdu de son amplitude. De plus, la nouvelle demande de logements locatifs s'est intensifiée au sein des groupes qui en sont habituellement à l'origine, soit les jeunes et les immigrants. Par ailleurs, seulement 246 appartements locatifs ont été achevés, comparativement à 652 l'année précédente, ce qui donne à penser que l'offre de logements locatifs s'est accrue moins rapidement. La chute des achèvements de logements en copropriété a renforcé cette tendance, puisque certaines copropriétés appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. Bien que des habitations neuves se soient ajoutées au parc locatif à Calgary, l'univers locatif s'est amenuisé sous l'effet des conversions continues d'ensembles d'appartements locatifs en immeubles de logements en copropriété. Pendant la période de 12 mois ayant pris fin en octobre 2004, 970 appartements locatifs ont été convertis en copropriétés, du jamais vu. Ceux-ci ont contribué au repli de 909 unités observé dans l'univers locatif – l'un des principaux facteurs ayant empêché le taux d'inoccupation d'augmenter à Calgary.

Logement abordable : les ménages locataires à faible revenu sont nombreux à éprouver des besoins impérieux [1] en matière de logement

Bien que le taux d'inoccupation ait évolué à la hausse dans bon nombre de centres urbains, de multiples ménages locataires consacrent plus de 30 % de leur revenu au paiement de leur loyer. Il leur faudrait ou bien un logement moins cher, ou bien de l'aide pour rendre leurs frais de logement plus abordables.

---

[1] Tout ménage devrait vivre dans un logement abordable qui ne nécessite pas de réparations majeures et qui est assez grand compte tenu du nombre d'occupants. On dit d'un ménage qu'il éprouve des besoins impérieux en matière de logement s'il vit dans un logement qui n'est pas conforme à au moins un de ces critères et si le loyer médian des logements acceptables (conformes aux trois normes) situés dans sa localité dépasse 30 % du revenu de ce ménage.

Personne-ressource : Sandra Girard, 613-748-4502, sgirard@cmhc-schl.gc.ca

Indicateurs du marché locatif dans les régions métropolitaines du Canada

Immeubles d'initiative privée comptant au moins trois appartements

	Taux d'inoccupation – tous logements confondus		Loyer moyen – logements de deux chambres		
	Oct. 2003	Oct. 2004	Oct. 2003 ($)	Oct. 2004 ($)	Variation en %
Région de l'Atlantique					
St. John's	2,0	3,1	607	618	1,8%
Halifax	2,3	2,9	720	747	3,8%
Saint John	5,2	5,8	504	520	3,2%
Région du Québec					
Gatineau	1,2	2,1	639	663	3,8%
Montréal	1,0	1,5	575	594	3,3%
Québec	0,5	1,1	567	596	5,1%
Saguenay	5,2	5,3	457	459	0,4%
Sherbrooke	0,7	0,9	471	495	5,1%
Trois-Rivières	1,5	1,2	436	457	4,8%
Région de l'Ontario					
Hamilton	3,0	3,4	778	789	1,4%
Kingston	1,9	2,4	768	785	2,2%
Kitchener	3,2	3,5	754	765	1,5%
London	2,1	3,7	736	758	3,0%
Oshawa	2,9	3,4	845	852	0,8%
Ottawa	2,9	3,9	932	940	0,9%
St. Catharines-Niagara	2,7	2,6	704	722	2,6%
Grand Sudbury	3,6	2,6	651	655	0,6%
Thunder Bay	3,3	5,0	672	679	1,0%
Toronto	3,8	4,3	1 040	1 052	1,2%
Windsor	4,3	8,8	776	776	0,0%
Région des Prairies					
Calgary	4,4	4,3	804	806	0,2%
Edmonton	3,4	5,3	722	730	1,1%
Regina	2,1	2,7	589	602	2,2%
Saskatoon	4,5	6,3	576	580	0,7%
Winnipeg	1,3	1,1	645	664	2,9%
Région de la Colombie-Britannique					
Abbotsford	2,5	2,8	672	684	1,8%
Vancouver	2,0	1,3	965	984	2,0%
Victoria	1,1	0,6	789	799	1,3%
Toutes ces RMR [1]	**2,2**	**2,7**			

[1]Moyenne pondérée.

Personne-ressource : Sandra Girard, 613-748-4502, sgirard@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

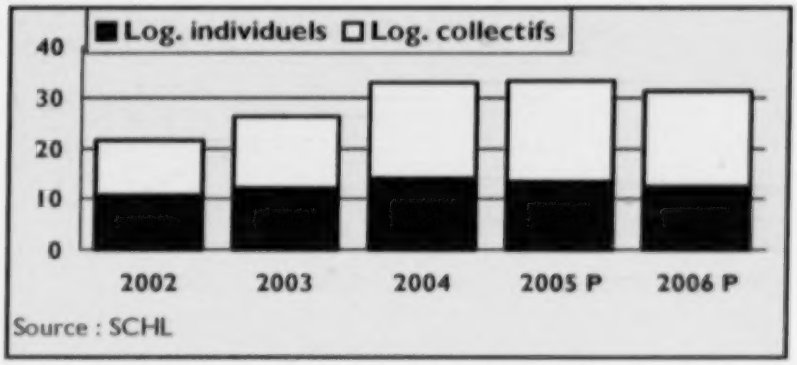
Les facteurs fondamentaux favorisent le marché de l'habitation

Le secteur de la construction résidentielle en Colombie-Britannique s'apprête à connaître un niveau d'activité soutenu au cours des prochaines années. La croissance sera favorisée par plusieurs facteurs fondamentaux : expansion modérée de l'économie, retombées de gains antérieurs réalisés au chapitre de l'emploi, immigration nette venant développer l'assise démographique de la province.

L'économie britanno-colombienne tournera presque à plein régime. Sous l'effet de la croissance généralisée, la confiance des consommateurs sera solide et l'emploi augmentera. S'il est vrai que la valeur élevée du dollar canadien ralentira les exportations de la province et l'activité dans le secteur du tourisme, elle fera par contre baisser le prix des biens de consommation importés et les coûts d'importation des entreprises. Grâce à une hausse de l'investissement résidentiel, des dépenses de consommation et des investissements des entreprises, l'économie provinciale croîtra globalement de 3,2 % en 2005 et de 3,3 % en 2006.

En Colombie-Britannique, le marché de l'emploi s'améliorera par rapport à celui d'autres provinces, ce qui attirera des travailleurs d'autres provinces et fera augmenter la demande de logements.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



Source : SCHL

Le taux de chômage est descendu à 6,1 % en décembre dans la province – son point le plus bas des 23 dernières années. Il se situe ainsi à un niveau nettement inférieur à la moyenne nationale, qui est de 7,0 %. Le solde de la migration interprovinciale continuera de s'accroître. On prévoit un gain net de 7 000 personnes en 2005 puis de 8 000 personnes en 2006.

Le mouvement haussier des ventes de logements existants a plafonné, car la demande refoulée qui soutenait l'activité sur le marché de la revente semble se résorber. Les nouvelles inscriptions sont à la hausse en raison de la montée des prix. La plupart des marchés de la revente de la province atteindront le seuil d'équilibre en 2005, ce qui réduira quelque peu les pressions exercées sur les constructeurs, qui essaient de répondre à la demande de logements.

Il y aura 33 600 mises en chantier d'habitations en 2005, puis un peu moins en 2006, soit 31 100. En raison de l'élévation des prix et de la hausse progressive des taux d'intérêt, les charges de remboursement hypothécaire augmenteront dans la province. Par conséquent, les constructeurs vont privilégier le segment des collectifs, de sorte que ce dernier récoltera plus de la moitié des mises en chantier qui seront effectuées pendant la période visée par les prévisions.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La hausse des charges de remboursement hypothécaire nuira au marché des maisons individuelles, où les prix sont élevés. Le nombre de mises en chantier dans ce segment devrait s'établir à 13 800 en 2005 et à 12 600 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : En raison de l'amenuisement de l'offre de terrains, d'une détérioration de l'abordabilité des logements et de la hausse continue des prix, la construction continuera de s'intensifier dans le segment des logements collectifs. On prépare la mise en chantier de plusieurs grands ensembles dans la région métropolitaine de recensement de Vancouver. Par ailleurs, les marchés de la copropriété de Victoria et de Kelowna devraient prendre de la vigueur. La construction de collectifs étant en plein essor, 19 800 logements de ce type seront commencés en 2005, et 18 500 autres en 2006.

Reventes : Même si on prévoit qu'elles seront moins nombreuses au cours des deux prochaines années, les ventes de logements existants demeureront élevées en comparaison de la norme historique. En 2005, le volume des reventes devrait être de 6,6 % inférieur à celui de 2004, mais il atteindra néanmoins son troisième niveau le plus élevé depuis 1992. En 2006, les ventes d'habitations existantes descendront à 85 600.

Prix : Des pressions haussières continueront de s'exercer sur le prix des habitations en 2005, mais elles seront moins fortes qu'au cours des deux dernières années. L'accroissement du nombre d'inscriptions et la hausse des prix feront monter les charges de remboursement hypothécaire, ce qui atténuera la demande sur le marché de la revente. Le prix moyen des habitations existantes progressera de 6,5 % en 2005 et de 2,3 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

L'immigration internationale – une importante source de croissance démographique en Colombie-Britannique – contribue à alimenter la demande de logements. Selon BC Stats, la province attire davantage d'immigrants internationaux provenant de la catégorie des gens d'affaires que des autres catégories. À la fin de 2003, sur les quelque 91 000 immigrants investisseurs (et les personnes à leur charge) arrivés au Canada dans le cadre du Programme d'immigration des investisseurs (créé en 1986), près de la moitié ont indiqué qu'ils s'établiraient en Colombie-Britannique. Les principaux critères de sélection des immigrants de la catégorie des gens d'affaires sont les compétences et l'expérience en affaires ainsi que l'avoir net. Parce qu'ils font souvent partie de ménages familiaux comprenant des adolescents, ces immigrants sont plus susceptibles d'acheter une habitation.

Personne-ressource : Carol Frketich, 604-737-4067, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

Les facteurs sous-tendant le marché de l'habitation demeurent favorables

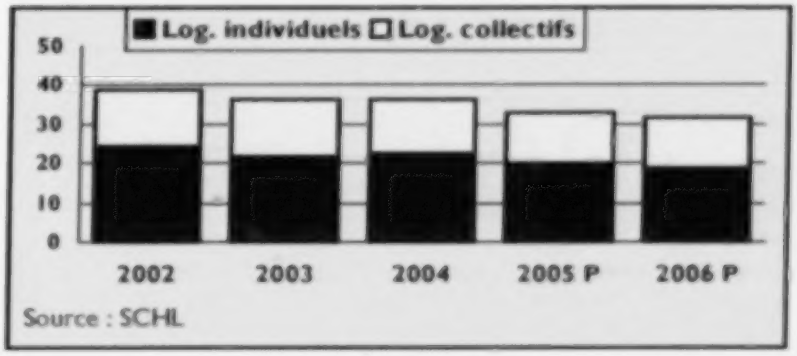
Grâce aux conditions économiques favorables, 33 000 habitations seront commencées en 2005, et 31 500 autres mises en chantier sont prévues en 2006.

Les dépenses en capital seront le principal moteur de la croissance économique. Selon le dernier numéro de la publication *Inventory of Major Alberta Projects* produite par le ministère albertain du Développement économique et du Tourisme, on prévoit plus de 94 milliards de dollars de dépenses en capital, en Alberta, au cours des années qui viennent. Le document insiste sur l'importance du secteur énergétique pour l'économie de la province; on s'attend en effet à ce qu'environ 64 milliards de dollars seront affectés à des initiatives dans les secteurs du pétrole et du gaz naturel.

Le bon état des finances publiques de l'Alberta contribuera également à créer un climat économique optimiste. En juillet 2004, le gouvernement provincial a annoncé que la dette avait été éliminée. Grâce aux surplus budgétaires futurs, il disposera d'une plus grande marge de manoeuvre pour hausser les dépenses ou réduire les taxes et impôts.

La croissance soutenue de l'économie continuera d'inspirer aux ménages la confiance requise pour acheter une habitation. En effet, pendant la période visée par nos prévisions, 85 % des travailleurs âgés de 25 à 44 ans occuperont un emploi à plein temps. De plus, le taux de chômage de l'Alberta descendra à 4,6 % – le taux le plus bas au pays – ce qui attirera des travailleurs d'autres provinces. Les gains migratoires contribueront à renforcer la demande de logements.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'élimination de la demande refoulée et la hausse des charges de remboursement hypothécaire auront pour effet de ralentir les mises en chantier de maisons individuelles; leur nombre passera de 20 000, en 2005, à 19 000, en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Les acheteurs et les constructeurs s'intéressent de plus en plus aux ensembles immobiliers de plus forte densité, à cause des coûts accrus associés à la possession et à la construction d'une maison individuelle. L'augmentation de la construction de maisons en rangée et de jumelés viendra contrebalancer le ralentissement attendu dans la catégorie des appartements. Par conséquent, le nombre total de logements collectifs commencés restera stable, s'élevant à 13 000 en 2005 et à 12 500 en 2006.

Reventes : Grâce à la vigueur de l'économie et aux bas taux hypothécaires, l'activité a été exceptionnellement vive sur le marché de la revente pendant quatre années de suite. Or, comme les frais de possession s'élèveront, le volume des ventes plafonnera à 57 000 en 2005 puis descendra à 54 000 en 2006.

Prix : En raison d'un bon équilibre entre le nombre d'inscriptions et le volume des ventes en 2005 et en 2006, la progression des prix ne sera pas aussi prononcée qu'au cours des dernières années. Néanmoins, étant donné que les logements dans les fourchettes de prix supérieures gagnent en popularité auprès des acheteurs, les hausses de prix demeureront supérieures au taux d'inflation global. Ainsi, le prix S.I.A.® moyen devrait monter de près de 6 % en 2005 et en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Entre octobre 2003 et octobre 2004, le taux d'inoccupation des appartements locatifs a évolué en sens inverse à Edmonton et à Calgary. Il a baissé à Calgary, passant de 4,4 à 4,3 %, tandis qu'il est monté de 3,4 à 5,3 % à Edmonton.

Étant donné que la tendance à acheter une habitation est plus prononcée à Calgary qu'à Edmonton et que les taux hypothécaires sont bas partout, il aurait été logique que le taux d'inoccupation augmente aussi à Calgary en 2004. Le résultat indiquerait-il un changement dans les modes d'occupations privilégiés dans cette ville? Un examen attentif des données nous indique que non. C'est un amenuisement du parc de logements locatifs qui a empêché le taux d'inoccupation d'augmenter. Dans la région métropolitaine de recensement de Calgary, l'univers des appartements locatifs a perdu 909 logements en 2004 par rapport à 2003; il comprend 42 335 appartements. Si le parc locatif ne s'était pas dégarni, le taux d'inoccupation des appartements aurait pu atteindre jusqu'à 6,3 % en 2004, dans l'hypothèse d'une demande constante se traduisant par 40 527 appartements loués.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj, 403-515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

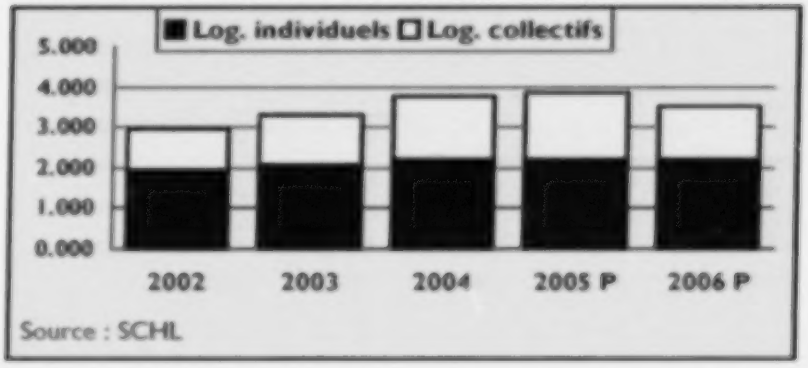
Les mises en chantier continueront de dépasser la moyenne sur cinq ans

Après avoir mis en chantier 3 781 habitations en 2004, les constructeurs en commenceront un peu plus en 2005, c'est-à-dire 3 850, avant de réduire la cadence à 3 500 mises en chantier en 2006. Les perspectives favorables tiennent principalement à la croissance des secteurs de l'énergie et des mines. La production agricole sera normale pendant l'horizon prévisionnel.

Selon les plus récentes prévisions de l'Association canadienne des services pétroliers, le rythme des activités de forage devrait augmenter de 3 % en 2005. Une autre bonne nouvelle se profile à l'horizon après 2005 : il y aura des débouchés sur le marché mondial de l'uranium. En effet, la demande mondiale d'uranium sera supérieure à l'offre entre 2005 et 2013. Il faudra davantage d'investissements en capital pour accroître la production d'uranium dans la province. Entre-temps, la demande mondiale de potasse commence à dépasser la capacité de production. À l'extérieur de la Saskatchewan, les producteurs de potasse fonctionnent à près de 95 % de leur capacité, d'où l'excellente occasion pour la société PotashCorp de la Saskatchewan de faire appel à sa capacité sous-utilisée afin de répondre à la nouvelle demande.

La croissance économique entraînera la création de plus de 13 000 emplois jusqu'en 2006, et le taux de chômage descendra à 5,2 %. Une amélioration de la situation sur le marché du travail ralentira l'émigration des travailleurs vers d'autres provinces. La solidité du marché de l'emploi et l'accroissement du bilan migratoire favoriseront la formation de ménages et stimuleront la demande de logements.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Les maisons individuelles offertes en copropriété se sont révélées populaires auprès des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison. Les promoteurs immobiliers ouvrent de nouveaux lotissements abordables à l'extérieur des limites de Regina et de Saskatoon. Avec un total de 2 200 mises en chantier de maisons individuelles, les constructeurs afficheront en 2005 leur meilleur résultat en sept ans. Leur niveau d'activité restera stationnaire en 2006, se chiffrant à 2 200 mises en chantier.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de logements collectifs va s'élever à 1 650 en 2005 puis descendre à 1 300 en 2006. Les promoteurs s'adaptent à la demande provenant des aînés et des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison, qui recherchent des appartements de luxe en copropriété. La construction de logements collectifs est également stimulée par la demande de maisons en rangée à prix modéré provenant des accédants à la propriété et des investisseurs.

Reventes : Le Service inter-agences (S.I.A.®) enregistrera une hausse du volume des ventes, qui passera de 8 500, en 2005, à 8 800, en 2006. La demande sera alimentée par la migration infraprovinciale et interprovinciale. La demande provenant des acheteurs d'habitations d'un cran supérieur contribuera également à soutenir les ventes de logements existants.

Prix : Le prix S.I.A.® moyen des habitations augmentera de 3,8 % en 2005 et de 4,3 % en 2006. Bien qu'une partie de la hausse de prix soit attribuable à la proportion accrue de ventes conclues dans les fourchettes de prix supérieures, les acheteurs paient de toute évidence plus cher pour les habitations existantes, en particulier pour les propriétés de bonne qualité situées dans les secteurs prisés.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL, le taux d'inoccupation moyen des habitations situées dans les centres urbains de la province s'élevait à 5,3 % en octobre 2004, contre 4,1 % en octobre 2003.

Les propriétaires-bailleurs de Saskatoon ont été confrontés à un taux d'inoccupation moyen de 6,3 % en 2004 – un niveau qui ne s'était pas vu depuis 1990 et qui n'a été dépassé que dans une seule autre région métropolitaine de recensement (RMR) au Canada. À Regina, le taux d'inoccupation global a été de 2,7 %, ce qui est égal à la moyenne nationale pour les RMR. Pour ce qui est des villes de plus petite taille de la Saskatchewan, les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs sont en demi-teinte. Alors qu'il a baissé à Yorkton, le taux d'inoccupation moyen a augmenté à Prince Albert, Swift Current et Moose Jaw et n'a à peu près pas changé à Estevan, Lloydminster et North Battleford. Parmi les petites villes de la Saskatchewan, Estevan est celle qui a affiché le taux d'inoccupation le plus élevé (15,9 %) et Lloydminster, le plus bas (près de zéro).

Personne-ressource : Paul Caton, 306-975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

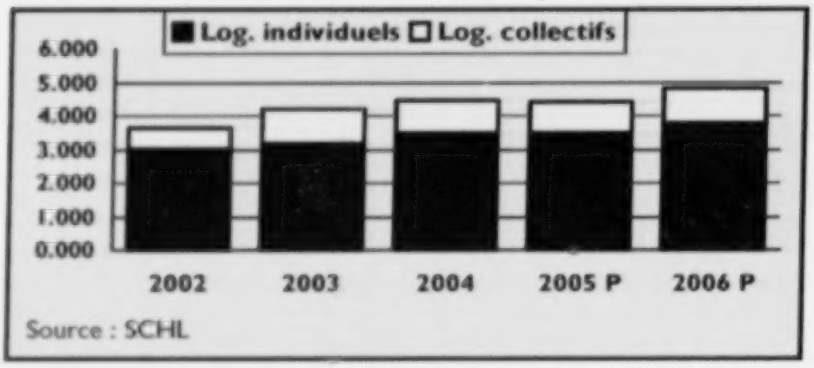
Aperçu

Les mises en chantier restent au-dessus de la barre des 4 000

Après avoir atteint 4 440 en 2004, le nombre total de mises en chantier d'habitations descendra à 4 400 en 2005 puis remontera à 4 800 en 2006.

La construction résidentielle s'annonce intense car la croissance démographique s'est accentuée. Afin de pallier la pénurie de travailleurs qualifiés, les entreprises et les administrations publiques du Manitoba cherchent activement à stimuler l'immigration internationale par l'intermédiaire du Programme Candidats du Manitoba. Grâce à ce programme, le Manitoba espère parvenir d'ici 2006 à attirer 10 000 immigrants internationaux par année. En 2003, l'immigration internationale a permis à la province d'enregistrer un gain migratoire net de 5 529 personnes. Pour les trois premiers trimestres de 2004, le gain net attribuable à l'immigration internationale s'élève à 5 050 personnes – sommet qui ne s'était pas vu depuis 1980 pour une période de neuf mois. En 2005 et en 2006, la SCHL prévoit que le gain net découlant de l'immigration internationale se hissera à 7 800 personnes. Par conséquent, la population du Manitoba devrait croître à un rythme annuel moyen de 0,9 % durant l'horizon prévisionnel – un taux de croissance qui était resté inégalé depuis le début des années 1980.

Mises en chantier, Manitoba (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2004, pour une cinquième année d'affilée, les mises en chantier de maisons individuelles se sont accrues au Manitoba; elles ont été au nombre de 3 484. En 2005, leur total augmentera légèrement, pour s'établir à 3 500, mais sera limité par la pénurie de terrains viabilisés dans la ville de Winnipeg. En revanche, grâce à la croissance démographique continue et à une meilleure offre de terrains nouvellement viabilisés, le total des mises en chantier de maisons individuelles montera à 3 800 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Même si elles ont ralenti de 8,2 % par rapport à 2003, les mises en chantier de logements collectifs sont demeurées élevées en 2004 par rapport aux dernières années. Au total, 956 logements collectifs ont été commencés en 2004; 900 devraient être mis en chantier en 2005, puis 1 000 autres en 2006. La demande proviendra des personnes de 55 ans et plus, car les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison profiteront des récentes hausses de prix sur le marché de l'existant pour vendre leur habitation et acheter une copropriété. Des logements locatifs seront construits pour répondre à la forte demande sur les marchés de Winnipeg et de Brandon, où les taux d'inoccupation sont faibles.

Reventes : Comme les inscriptions courantes augmentent, le volume des ventes S.I.A.® croîtra de 7,5 % en 2005 et se chiffrera à 13 000. En 2006, grâce à la conjoncture économique et démographique favorable, on prévoit que 13 800 habitations seront vendues par l'intermédiaire du S.I.A.®

Prix : Au Manitoba, environ 90 % des ventes de logements existants sont conclues à Winnipeg. Comme ce marché continue d'avantager les vendeurs, les hausses de prix demeureront supérieures au taux d'inflation. Le prix S.I.A.® moyen des habitations au Manitoba augmentera de 7,3 % pour atteindre 128 000 $, en 2005 et de 4,7 % pour atteindre 134 000 $ en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

À Winnipeg, depuis le milieu des années 1990, le rythme de la formation des ménages est plus de deux fois supérieur à celui des mises en chantier d'habitations. Puisqu'il n'y a pas suffisamment de logements neufs pour suivre la croissance du nombre de ménages, le marché de la revente et le marché locatif se sont considérablement resserrés. Par conséquent, alors qu'il se situait à 5 000 au milieu des années 1990, le nombre moyen d'inscriptions courantes sur le marché de la revente est aujourd'hui inférieur à 1 000. Le taux d'inoccupation des logements locatifs, qui était de 6,0 % en 1996, s'est contracté tous les ans depuis et n'était plus que de 1,1 % en 2004.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, 204-983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

Aperçu

La construction résidentielle est robuste

En Ontario, le nombre de mises en chantier d'habitations a été élevé en 2004, et il s'en est fallu de peu qu'il atteigne son plus haut niveau en 15 ans. La baisse enregistrée dans le segment des collectifs a neutralisé la hausse observée du côté des maisons individuelles. Aux troisième et quatrième trimestres, les mises en chantier ont été un peu moins nombreuses qu'au deuxième trimestre, période qui avait été particulièrement dynamique.

La construction résidentielle sera forte, mais elle régressera quelque peu cette année et l'an prochain en raison d'une légère majoration des taux hypothécaires et de l'offre accrue d'habitations sur le marché de la revente. Le nombre de mises en chantier atteindra en 2005 son troisième niveau le plus élevé des 15 dernières années et s'établira à 80 500, avant de descendre à 75 000 en 2006.

La demande de logements sera soutenue par des taux hypothécaires relativement bas, un solde migratoire assez élevé et une croissance respectable de l'emploi.

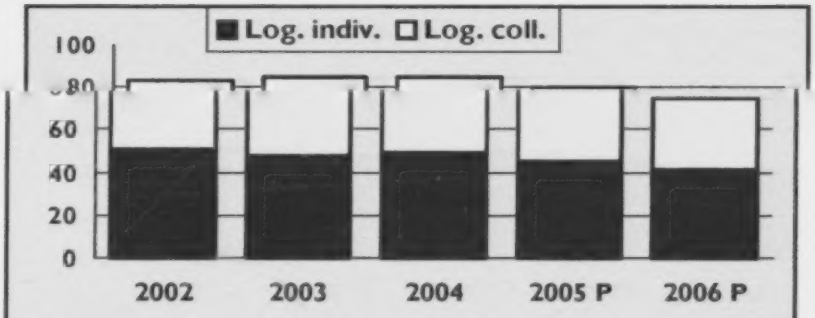
La montée des taux d'inoccupation témoigne du nombre considérable de locataires ayant profité de la faiblesse des taux hypothécaires pour accéder à la propriété. Comme les charges de remboursement hypothécaire sont basses, l'achat d'une habitation est une option attrayante.

La forte immigration à Toronto alimentera la croissance démographique dans la province. En Ontario, le solde migratoire, même s'il demeure assez important, a régressé par rapport au sommet atteint en 2001. Selon les estimations, la migration nette serait descendue en 2004 à son plus faible niveau des trois dernières années, mais elle remontera quelque peu. L'émigration vers d'autres régions du pays et l'étranger neutralisera en partie l'accroissement de l'immigration.

L'emploi progressera de moins de 2 % jusqu'en 2006, et sa contribution à la demande de logements sera modeste. Les secteurs de la fabrication et du tourisme s'adapteront à la valeur élevée du dollar canadien.

L'urbanisation pourrait être touchée par l'adoption d'un projet de loi sur la création d'une ceinture de verdure dans la région du Golden Horseshoe en vue de protéger certaines des terres agricoles et des terres dont l'équilibre écologique est menacé. Les restrictions imposées à l'aménagement de ces terres exerceront des pressions à la hausse sur le prix des terrains et favoriseront la construction d'habitations de forte densité. À long terme, la construction résidentielle devra se faire à l'extérieur de la ceinture.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Malgré la croissance rapide du nombre de personnes dans la mi-quarantaine, qui préfèrent les habitations de faible densité, le renchérissement des habitations et des terrains ainsi que la montée des taux hypothécaires feront régresser quelque peu le nombre de mises en chantier de maisons individuelles, qui s'établira à 45 000 en 2005, puis à 41 000 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de jumelés diminueront légèrement pour se chiffrer à 3 800 en 2005 et à 3 500 en 2006. Les copropriétés demeureront une option attrayante pour les accédants à la propriété. Les maisons en rangée gagneront en popularité chez les ménages qui souhaitent un logement dans un bâtiment de faible hauteur.

Reventes : Le nombre de ventes conclues par l'intermédiaire du Service inter-agences® (S.I.A.®) diminuera quelque peu en regard du sommet inégalé atteint en 2004. Cette baisse sera attribuable à une modeste hausse du prix des habitations et des taux hypothécaires. Les ventes S.I.A.® régresseront légèrement pour se chiffrer à 196 000 en 2005, puis à 188 000 en 2006.

Prix : Les prix des logements sont élevés et leur croissance est, de façon générale, plusieurs fois supérieure à la progression de l'inflation. L'écart séparant le taux d'inflation et le taux d'augmentation des prix des logements s'amenuisera grâce à l'accroissement des inscriptions d'habitations existantes. Les prix monteront de 6,0 % en 2005 et de 3,8 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs

En Ontario, le taux d'inoccupation des logements locatifs demeurera élevé en 2005 et en 2006 en raison de la forte accession à la propriété.

En octobre 2004, le taux d'inoccupation provincial moyen a augmenté pour une quatrième année de suite et s'est établi à 4,1 %; il s'était fixé à 3,5 % un an plus tôt. Le taux d'inoccupation a progressé dans neuf des onze régions métropolitaines de recensement (RMR) de la province. À Windsor, où les loyers sont relativement élevés, le taux d'inoccupation a bondi pour atteindre le plus haut niveau au pays. Une situation migratoire et un marché de l'emploi plus favorables qu'à l'habitude ont contribué à la baisse des taux d'inoccupation à St. Catharines-Niagara et dans le Grand Sudbury. L'augmentation annuelle moyenne des loyers s'est élevée à 1,2 % pour l'ensemble de la province. Cette proportion est bien inférieure au taux d'inflation global, qui a atteint 2,3 % durant la période.

Le repli de la demande de logements locatifs est essentiellement attribuable à l'accession à la propriété chez les locataires, qui ont profité des bas taux hypothécaires. Il s'explique également, mais dans une moindre mesure, par la diminution de l'immigration dans la province. Les locataires sont plus susceptibles d'acheter leur première habitation lorsque les coûts d'emprunt sont bas.

Personne-ressource : Alex Medow, 416-218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Québec

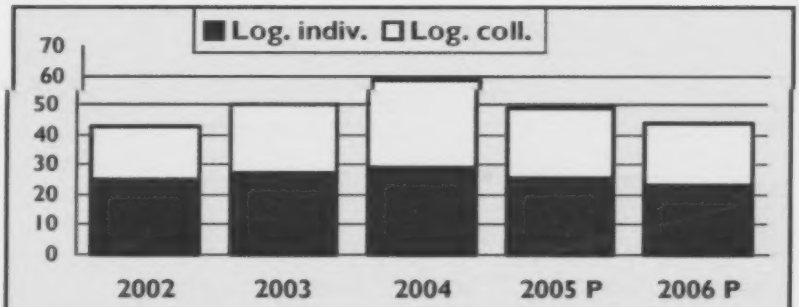
Aperçu

Le marché de l'habitation sera moins animé en 2005

Après avoir progressé pendant plusieurs années au Québec, le nombre de mises en chantier d'habitations diminuera pour s'établir à 49 000 en 2005 et à 44 000 en 2006. L'évolution démographique continuera à soutenir la demande de logements dans la province.

La forte valeur du dollar canadien et la faiblesse de certains secteurs clés, dont la fabrication et l'aéronautique, limitent encore la croissance économique au Québec. En revanche, les consommateurs sont demeurés confiants et ont continué de dépenser en 2004. En outre, les investissements du secteur privé dans les immobilisations ont progressé compte tenu de l'appréciation du dollar canadien et de la solidité des bilans. Par contre, le gouvernement provincial restreindra ses dépenses aux secteurs essentiels afin d'atteindre ses objectifs budgétaires. La valeur des exportations québécoises a augmenté en 2004; la force du dollar canadien et la concurrence accrue

Mises en chantier, Québec (en milliers)



Source : SCHL

présentent toutefois des risques importants à court terme. Pris ensemble, ces facteurs feront en sorte que le taux de croissance du PIB sera semblable à la moyenne nationale en 2005 et en 2006.

La situation démographique contribuera pour beaucoup à la demande de logements dans la province. Grâce à une hausse importante et continue du nombre d'immigrants, le solde migratoire est passé de 15 000, en 2000, à environ 32 000, en 2003. On prévoit qu'il frôlera les 40 000 d'ici 2006. Par ailleurs, le vieillissement de la population s'est traduit par un accroissement de la demande d'appartements destinés à des clientèles particulières, comme les copropriétés, les habitations pour retraités et les logements pour aînés. Toutefois, l'augmentation des taux hypothécaires qui demeureront quand même bas et l'accroissement des prix contribueront à ralentir la construction résidentielle cette année et l'an prochain.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Un ralentissement de la croissance de l'emploi, une légère majoration des taux hypothécaires, un affaiblissement des marchés de la revente et des pressions exercées sur les prix continueront à réduire le rythme de la construction de maisons individuelles dans les prochaines années. Les mises en chantier de ce type de logements se chiffreront autour de 25 500 en 2005 et de 23 500 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Après avoir connu une très forte croissance pendant plusieurs années, la construction de logements collectifs – et plus particulièrement d'appartements – diminuera au Québec en 2005. Elle se maintiendra toutefois à des niveaux relativement élevés grâce à la vigueur continue de la demande de copropriétés, de résidences pour aînés et de logements locatifs traditionnels. On s'attend à quelque 23 500 mises en chantier de logements collectifs en 2005 et à 20 500 autres en 2006.

Reventes : La majoration des taux hypothécaires et la progression modérée de l'emploi entraîneront également un repli des ventes de logements existants. Les prix élevés contribueront aussi à faire régresser le nombre de ventes S.I.A.®, lequel s'établira à 61 000 en 2005 et à 58 000 en 2006.

Prix : La croissance des prix de revente ralentira au cours des prochaines années en raison d'une hausse du nombre d'inscriptions et d'un refroidissement de la demande. Cependant, le marché demeurera favorable aux vendeurs et les prix continueront à monter. Le prix de revente moyen devrait augmenter de 7,7 % en 2005 et de 4,3 % en 2006, pour s'établir respectivement à 186 000 et 194 000 $.

Faits saillants au niveau provincial

Le taux d'inoccupation augmente au Québec

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs réalisée par la SCHL, le taux d'inoccupation moyen dans les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements s'est élevé à 1,7 % en 2004, comparativement à 1,3 % en 2003. L'intensification de la construction de logements locatifs, une croissance moindre de l'emploi chez les jeunes et une hausse du taux de propriétaires ont contribué à la montée du taux d'inoccupation. Cette dernière a cependant été limitée par l'augmentation significative de l'immigration et la progression du prix des habitations, qui contribuent à alimenter la demande de logements locatifs. Par conséquent, les taux d'inoccupation ont augmenté graduellement.

Les résultats de l'Enquête de 2004 montrent que le taux d'inoccupation a affiché une modeste hausse dans cinq des six régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec. Entre 2003 et 2004, la progression la plus marquée a été enregistrée dans la RMR de Gatineau (le taux y est passé de 1,2 à 2,1 %); seule Trois-Rivières a connu une baisse (le taux y est descendu de 1,5 à 1,2 %). Le taux d'inoccupation est monté pour s'établir à 1,5 % à Montréal et à plus de 1,0 % à Québec.

Personne-ressource : Kevin Hughes, 514-283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

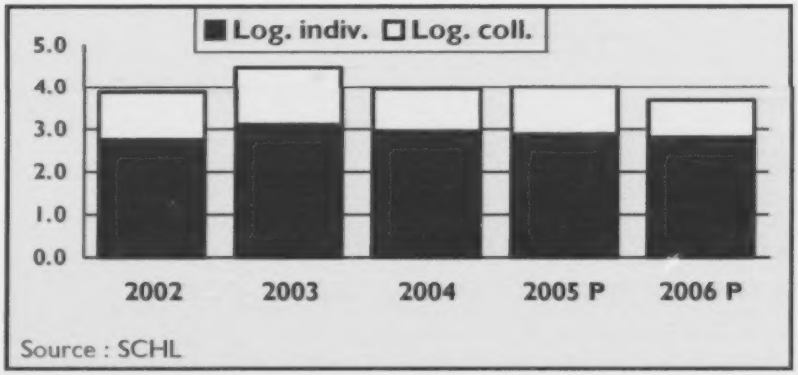
Aperçu

La croissance économique est stimulée par les dépenses en immobilisations

Après avoir ralenti en 2004, l'activité dans le secteur de la construction devrait se stabiliser en 2005. Un certain nombre de grands chantiers contribueront à la croissance économique de la province au cours des prochaines années : la construction d'un terminal de gaz naturel liquéfié, d'une valeur de 750 millions de dollars, et de la centrale de cogénération de la Trans-Canada Pipeline à Saint John; l'élargissement à quatre voies de la route transcanadienne; la construction d'une nouvelle usine de transformation des aliments dans le Nord-Ouest par la société McCain et d'une usine de fabrication de couches à Moncton, d'une valeur de 60 millions de dollars, par Soins Personnels Irving Limitée. En outre, le gouvernement provincial prévoit affecter plus de 250 millions de dollars aux infrastructures municipales et à l'amélioration des postes frontières avec les États-Unis. L'effet stimulant de ces immobilisations sera en partie neutralisé par la fermeture des usines de pâte à papier à Miramichi et à Nackawic. Par ailleurs, la valeur élevée du dollar canadien limitera la progression des exportations et des livraisons manufacturières néo-brunswickoises. Somme toute, la croissance du produit intérieur brut réel s'accélérera au Nouveau-Brunswick, passant de 2,8 %, en 2004, à 3,0 %, en 2005. De plus, l'emploi s'améliorera en 2005 grâce à l'embauche sur les grands chantiers et à l'expansion du secteur des services. Son taux de croissance ralentira quelque peu et s'élevera à 1,0 % en 2005.

Les taux hypothécaires demeureront bas en 2005, ce qui compensera quelque peu la hausse des stocks sur le marché de la revente et l'augmentation des coûts des matériaux de construction et des terrains. Le nombre de mises en chantier d'habitations montera à 4 000 en 2005, avant de descendre à 3 700 en 2006.

Mises en chantier, Nouveau-Brunswick (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le repli de la demande de maisons individuelles neuves dans les régions rurales, conjugué à la montée des coûts de construction et du prix des terrains dans les centres urbains, entraînera une diminution des mises en chantier de ce type d'habitations durant la période visée par les prévisions. On s'attend à ce que les mises en chantier de logements individuels se chiffrent à 2 900 en 2005 puis à 2 800 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : L'achèvement de nombreux immeubles locatifs commencés en 2003 a rendu l'offre temporairement excédentaire en 2004. Par conséquent, la mise en chantier de beaucoup d'ensembles qui devaient à l'origine être commencés en 2004 a été reportée à 2005. Les mises en chantier de jumelés resteront fortes l'an prochain, car ce type de logements demeurera très populaire auprès des accédants à la propriété. On prévoit donc que le nombre de mises en chantier de logements collectifs montera de 977, en 2004, à 1 100, en 2005, pour descendre ensuite à 900 en 2006.

Reventes : Un accroissement de l'offre sur le marché de la revente dans la plupart des grands centres urbains et un élargissement de l'écart entre le prix des logements neufs et celui des logements existants feront en sorte que beaucoup de ménages choisiront d'acheter sur le marché de la revente. On prévoit par conséquent que les ventes S.I.A.® atteindront un niveau record de 6 200 en 2005, avant de fléchir pour se chiffrer à 6 100 en 2006.

Prix : En 2005, la croissance des prix déclinera par suite d'une importante hausse des inscriptions. Les offres multiples pour une même propriété se feront plus rares cette année. Les bas taux hypothécaires permettront aussi à beaucoup d'acheteurs éventuels d'acquérir leur première habitation. On prévoit que le prix S.I.A.® moyen augmentera de 3,2 % en 2005 et de 3,0 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Pleins feux sur la région de Saint John

L'économie de Saint John devrait bien se porter au cours de l'horizon prévisionnel. Outre le chantier du terminal de gaz naturel liquéfié d'Irving et celui de l'usine de cogénération de Trans-Canada Pipeline, la remise à neuf de la centrale nucléaire de Point Lepreau pourrait stimuler grandement la croissance économique en 2005-2006, ce projet étant toujours sérieusement à l'étude. Le secteur touristique continue également à alimenter l'économie locale. L'été dernier a été l'une des meilleures saisons, sinon la meilleure, pour les croisières, en raison surtout de l'escale du *Royal Caribbean*, qui a amené 45 000 passagers au port de Saint John en 2004. Si ce navire ne revenait pas l'an prochain, le nombre de visiteurs diminuera, mais demeurera élevé dans une perspective historique. Il faut aussi souligner l'apport de nombreux aménagements sur le front de mer.

Toutes ces entreprises contribueront à stimuler la croissance économique et la construction résidentielle. On prévoit que le nombre total de mises en chantier d'habitations augmentera au cours des prochaines années dans l'agglomération de Saint John.

Personne-ressource : Benoit Champoux, 506-851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

Aperçu

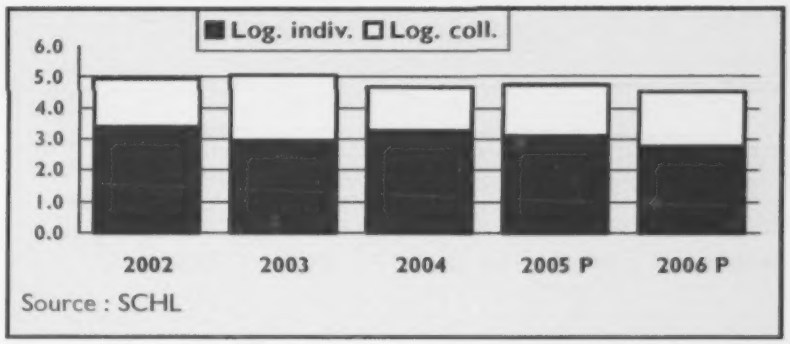
Un atterrissage en douceur est prévu

En Nouvelle-Écosse, l'activité sur le marché de l'habitation continuera, en 2005 et 2006, d'être inférieure au sommet récemment atteint. Toutefois, la conjoncture devrait être suffisamment favorable au cours de la période de prévision. Il reste que la croissance économique de la Nouvelle-Écosse devrait accuser un retard par rapport à celle de la plupart des autres provinces et que le solde migratoire devrait redevenir négatif, ce qui ternira les perspectives de croissance dans le secteur de l'habitation.

La construction non résidentielle sera le principal facteur à l'origine de l'accélération de l'expansion économique en 2005. La réalisation de grands ouvrages, dont le terminal de gaz naturel liquéfié de Bear Head, l'assainissement du port de Halifax et le nettoyage des étangs bitumineux de Sydney, sera complétée par des travaux de moindre envergure, comme la construction de bâtiments commerciaux et d'établissements. Les secteurs du tourisme et de la fabrication devront relever des défis considérables en raison de la valeur élevée du dollar canadien. Toutefois, les consommateurs se réjouiront sans doute de cette situation, puisque celle-ci se traduira au premier semestre par un nouveau report des majorations des taux d'intérêt. Ces solides assises économiques stimuleront la création d'emplois en 2005 et en 2006, même si celle-ci ne se fera pas à un rythme aussi impressionnant qu'en 2004.

Sur le marché de l'habitation de la province, la demande refoulée est maintenant satisfaite, et l'effet stimulant des taux hypothécaires exceptionnellement bas sur la demande de logements pour propriétaires-occupants est maintenant presque disparu. Même si les fondements de l'activité économique demeurent solides dans le secteur de l'habitation, ils n'arrivent pas à la hauteur de ceux prévus pour la plupart des autres provinces, ce qui réduit les chances de voir se concrétiser une croissance continue dans ce secteur. Le nombre total de mises en chantier de logements a régressé de 7,4 % en 2004 pour s'établir à 4 717. Il devrait augmenter de 0,7 % en 2005, pour se fixer à 4 750, et descendre ensuite à 4 550 en 2006.

Mises en chantier, Nouvelle-Écosse (en milliers)



Source : SCHL

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Une hausse des stocks d'habitations à vendre et un recul de la demande de logements pour propriétaires-occupants entraîneront un repli des mises en chantier de maisons individuelles. Ce dernier sera particulièrement évident en 2006, année où la majoration des taux hypothécaires devrait être plus marquée et où le marché de la revente de la province tendra à devenir plus favorable aux acheteurs. Le nombre de mises en chantier de logements individuels devrait diminuer d'environ 5,2 % en 2005 et 9,7 % en 2006, pour s'établir respectivement à 3 100 et à 2 800.

Mises en chantier, logements collectifs : Après une baisse de 32 % l'an dernier, les mises en chantier de logements collectifs devraient augmenter considérablement en 2005 et en 2006, pour atteindre 1 650 et 1 750 logements, respectivement. L'aménagement de logements en copropriété dans la région métropolitaine de Halifax devrait s'accroître après un bref ralentissement en 2004, tandis que l'aménagement de nouveaux logements en copropriété est également prévu dans de plus petits centres, tels que Truro, Wolfville et Cape Breton. De plus, la construction de logements locatifs devrait entamer une reprise cette année, par suite du faible niveau d'activité des trois dernières années, qui est attribuable aux excellentes conditions d'accession à la propriété. La mise en oeuvre prévue du plan d'aménagement de la municipalité régionale de Halifax, qui prévoit un accroissement de la densité des aménagements dans la région métropolitaine de Halifax au cours des 25 prochaines années, contribuera également à la croissance du segment des collectifs jusqu'en 2006.

Reventes : L'activité sur le marché de la revente continuera à décroître dans l'agglomération de Halifax et le Nord de la Nouvelle-Écosse et elle devrait commencer à fléchir dans les autres régions de la province plus tard cette année. Une légère majoration des taux hypothécaires et l'émigration pèseront sur la demande de logements pour propriétaires-occupants. Après être tombées sous la barre des 9 000 l'an dernier, les ventes S.I.A.® devraient atteindre un creux de 8 800 en 2005, puis augmenter à 8 550 en 2006.

Prix : Un équilibre entre l'offre et la demande sur le marché de la revente et un déplacement de la demande en faveur d'habitations pour accédants à la propriété en 2005 entraîneront une décélération assez rapide du taux de croissance des prix S.I.A.® ; ce taux s'établira à 2,2 % en 2005 et à 3,2 % en 2006.

Faits saillants au niveau provincial

Pleins feux sur la municipalité régionale de Cape Breton

Les bas taux hypothécaires et la forte création d'emplois sont deux facteurs clés qui soutiennent l'impressionnante robustesse du marché de l'habitation dans la municipalité de Cape Breton. La croissance de l'emploi dans les centres d'appels au cours des dernières années a été un élément essentiel du repli du taux d'inoccupation des appartements dans la municipalité régionale. Ce taux est passé de 19,7 %, en 1997, à 5,9 %, en 2004. Le marché de la revente affiche également une bonne performance : plus de 500 ventes S.I.A.® ont été conclues en 2004. De tels résultats n'ont été enregistrés que trois fois jusqu'à maintenant. Cette activité relativement forte stimule la croissance des prix : le prix S.I.A.® annuel moyen a dépassé le cap des 68 000 $ en 2004 – du jamais vu. Le total annuel des mises en chantier d'habitations est particulièrement imposant. Il s'est élevé à 300 en 2004, ce qui correspond à une hausse de 60 % par rapport à 2003.

Personne-ressource : David McCulloch, 902-426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

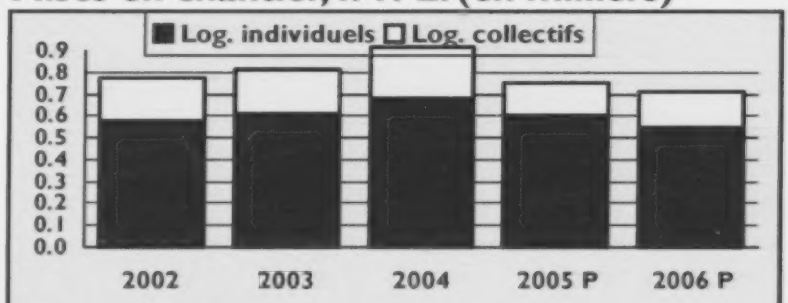
Île-du-Prince-Édouard

Aperçu

Baisse des mises en chantier d'habitations en 2005

L'économie de l'Île-du-Prince-Édouard devrait connaître une croissance modérée au cours de l'horizon prévisionnel grâce à une amélioration dans les secteurs des ressources naturelles, de la fabrication et du tourisme. On prévoit de modestes gains dans le secteur agricole en 2004, car la récolte de pommes de terre s'annonce normale et les prix sont stables. La découverte d'un autre cas de la galle verruqueuse de la pomme de terre, vers la fin de 2004, pourrait avoir des répercussions fâcheuses si les États-Unis décidaient d'imposer des sanctions. Le secteur de la fabrication devrait également afficher des gains en 2005, grâce au retour à la pleine production dans l'industrie du traitement des fruits de mer et aussi à la mise en production de la nouvelle usine de traitement du boeuf, à Borden. Après avoir connu une année décevante en 2004, le secteur du tourisme devrait bénéficier d'un regain d'activité en 2005 grâce à une nouvelle campagne de marketing. La vigueur soutenue du dollar canadien pourrait néanmoins assombrir ces perspectives.

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



Source : SCHL

Puisqu'une bonne partie des exportations de l'île sont destinées aux marchés américains, la force du dollar pourrait réduire la demande au fil des mois. Déjà, à la fin de 2004, des signes montraient que certains secteurs commençaient à en subir le contrecoup.

On prévoit que l'emploi et la population active poursuivront leur croissance à l'Île-du-Prince-Édouard tout au long de la période visée par les prévisions. Il devrait se créer des emplois dans le secteur de la construction en 2005, en particulier dans le segment non résidentiel. La population active sera elle aussi en expansion, car un nombre croissant d'insulaires cherchent un emploi et le bilan migratoire continue de s'améliorer. Selon les prévisions, le nombre total d'emplois augmentera de 1,0 % en 2004 et en 2005.

Grâce à la vigueur continue du segment des maisons individuelles, à Charlottetown comme à Summerside, le niveau des mises en chantier d'habitations sera encore supérieur à la norme historique; il descendra par contre à 750 en 2005, puis à 710 en 2006.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles devrait rester intense durant les deux prochaines années. Toutefois, en 2005, les mises en chantier ne seront pas aussi nombreuses qu'en 2004, année où elles ont atteint leur plus haut sommet en 16 ans. Elles devraient se chiffrer à 600 en 2005, puis à 550 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : Selon les prévisions, il devrait y avoir 150 mises en chantier de logements collectifs en 2005, soit 87 de moins qu'en 2004, puis 160 en 2006. Le repli de cette année sera imputable à un ralentissement des mises en chantier d'appartements, dont le nombre reviendra à un niveau plus près de la normale, tant à Charlottetown qu'à Summerside.

Reventes : Depuis sept ans, le nombre de ventes S.I.A.® oscille autour de 1 200 à 1 500 à l'Île-du-Prince-Édouard. On prévoit qu'il diminuera à 1 450 en 2005 et 2006. Même si la demande de logements demeure vive sur le marché de la revente, la progression du volume des transactions continue d'être limitée surtout par le nombre réduit d'inscriptions dans les principales fourchettes de prix.

Prix : Pendant plusieurs années, le prix de vente S.I.A.® moyen a beaucoup augmenté, sous l'effet conjugué d'une pénurie d'inscriptions et d'une forte demande sur les marchés de la revente des centres urbains de la province. On s'attend à ce qu'il progresse de 2,6 % en 2005 et en 2006, soit de façon moins prononcée qu'en 2004.

Faits saillants au niveau provincial

Pleins feux sur la construction non résidentielle

On s'attend à ce que 2005 soit la plus active des quatre dernières années pour le secteur de la construction non résidentielle de l'Île-du-Prince-Édouard. En effet, de nombreux chantiers non résidentiels sont en préparation dans la région de Charlottetown. Au nombre des chantiers qui sont en cours, on compte le magasin Home Depot, le centre de liquidation Sears et la nouvelle résidence du campus de l'Université de l'Île-du-Prince-Édouard. Parmi les nouveaux chantiers, le plus important vise un immeuble fédéral de près de 50 millions de dollars – censé être l'immeuble le plus respectueux de l'environnement jamais construit par le gouvernement du Canada – dont la construction devrait commencer au printemps.

La société Maritime Electric prévoit également achever la construction de sa turbine au gaz de 35 millions de dollars à l'automne 2005. Cette turbine ajoutera 50 mégawatts à sa capacité de production. Au départ, la génératrice sera alimentée au mazout léger, mais elle pourra être convertie au gaz naturel si l'île est raccordée au réseau.

Personne-ressource : Jason Beaton, 506-851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

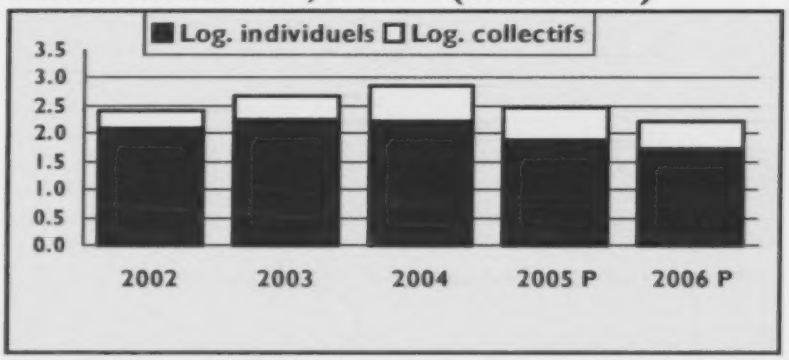
Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

La croissance économique ralentira en 2005 mais rebondira en 2006

Comme cela a été le cas au cours des dernières années, la croissance de l'économie de Terre-Neuve-et-Labrador en 2005 et en 2006 sera étroitement liée aux grandes initiatives de mise en valeur des ressources naturelles. Étant donné que la production pétrolière devrait légèrement fléchir et que les travaux de construction à la mine de Voisey's Bay et au champ pétrolifère de White Rose tirent à leur fin, le PIB croîtra moins fortement en 2005, soit de 0,5 %. Ces deux grandes installations devraient entrer en production vers la fin de 2005, ce qui donnera une solide impulsion à la croissance économique l'an prochain. On prévoit ainsi que le PIB fera un gain robuste de 4,5 % en 2006. Même si les récentes ententes conclues avec le gouvernement du Canada au sujet des soins de santé et de la péréquation entraîneront l'injection de millions de dollars dans les coffres de la province, la croissance sera vraisemblablement limitée par les compressions budgétaires imputables à l'alourdissement de la dette, à moyen terme.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



Une nouvelle entente conclue avec le gouvernement fédéral relativement au partage des redevances sur le pétrole et le gaz au large des côtes prévoit le versement immédiat d'un montant de 2 milliards de dollars à la province. Malgré ce revenu inattendu, la dette accumulée de 11,5 milliards de dollars et le déficit d'exploitation annuel de 913,6 millions de dollars en 2003-2004 limiteront les dépenses additionnelles que pourrait engager le gouvernement provincial. Le ralentissement de l'industrie de la pêche et la réduction progressive de la construction sur les chantiers Voisey's Bay et White Rose tempéreront la croissance de l'emploi, qui sera de 0,5 % cette année et l'an prochain. L'augmentation des dépenses de consommation sera moins prononcée qu'au cours des dernières années, car l'appréciation des revenus sera modeste et les taux d'intérêt monteront. Puisque les perspectives économiques sont, dans l'ensemble, beaucoup moins favorables qu'au cours des dernières années, le solde migratoire devrait continuer de baisser, et la demande de logements s'en ressentira. Le nombre de logements mis en chantier descendra à 2 475 en 2005 et à 2 225 en 2006.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : En raison de l'accroissement constant des stocks de logements existants et de la progression moins accentuée de l'emploi et des revenus, les constructeurs commenceront moins de maisons individuelles au cours des deux prochaines années. La hausse des taux d'intérêt et des coûts de construction nuira également à la construction de maisons individuelles en faisant grimper les charges de remboursement hypothécaire. Dans ces conditions, la demande continuera de se déplacer vers le segment des logements collectifs (vers les maisons en rangée, par exemple), où les prix sont moins élevés que dans le segment des maisons individuelles. Par conséquent, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles devrait descendre à 1 900 en 2005 puis à 1 750 en 2006.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de collectifs d'habitation demeurera vigoureuse, grâce au prix plus bas des habitations de forte densité et à la demande soutenue provenant des aînés et des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison – groupe démographique en croissance. Les coûts de construction augmentant, la demande de maisons individuelles avec appartement au sous-sol demeurera forte. Même si l'injection de fonds publics dans le logement abordable fournira un soutien supplémentaire, on peut s'attendre à ce qu'il y ait moins de mises en chantier de logements collectifs; leur nombre descendra à 575 en 2005 et à 475 en 2006.

Reventes : Après avoir augmenté pendant neuf ans, le volume des ventes S.I.A.® a plafonné à Terre-Neuve-et-Labrador. Il fléchira graduellement, pour se chiffrer à 3 100 en 2005 et à 3 000 en 2006. Le marché de St. John's deviendra équilibré au cours du premier semestre de 2005.

Prix : Compte tenu de l'accroissement de l'offre et de la régression de la demande, on prévoit que la hausse du prix S.I.A.® moyen sera plus modeste, soit de 2,3 % en 2005 et de 1,5 % en 2006.

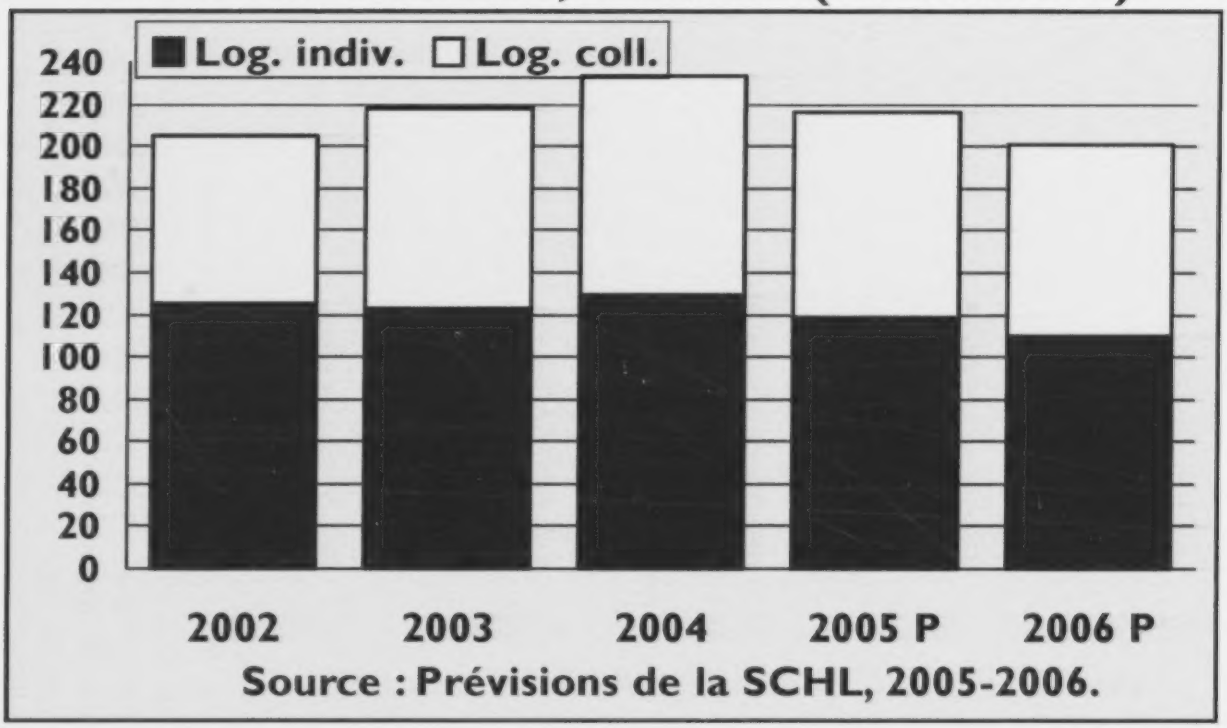
Faits saillants au niveau provincial

Le taux d'inoccupation augmente dans la plupart des marchés

Sauf à Gander, où il est descendu à 5,8 %, le taux d'inoccupation des appartements locatifs a augmenté dans tous les centres urbains de la province en 2004. Dans la région de St. John's, où les ventes S.I.A.® ont atteint un record pour la sixième année d'affilée et où les mises en chantier ont touché leur plus haut sommet depuis 1973, le taux d'inoccupation des appartements est monté à 3,1 % en octobre 2004, alors qu'il se situait à 2,0 % un an plus tôt. À Labrador City-Wabush, où l'on a enregistré une nouvelle baisse d'activité principalement causée par des grèves dans le secteur minier, le taux d'inoccupation est passé de 16,3 à 18,7 % entre octobre 2003 et 2004. Le marché de Corner Brook est demeuré le plus serré de la province; le taux d'inoccupation s'y est élevé à 1,5 % en 2004, comparativement à 1,3 % en 2003. Dans la région de Grand Falls-Windsor, l'élargissement récent de l'offre de logements locatifs et les licenciements effectués dans le secteur de la technologie de l'information ont mené à un assouplissement du marché; le taux d'inoccupation y est monté de 2,7 à 3,3 % entre octobre 2003 et 2004.

Personne-ressource : Brian Martin, 709-772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006.

Total des mises en chantier d'habitations (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	1 459	1 788	2 419	2 692	2 870	2 475	2 225
%	6,4	22,5	35,3	11,3	6,6	-13,8	-10,1
Î.-P.-É.	710	675	775	814	919	750	710
%	15,3	-4,9	14,8	5,0	12,9	-18,4	-5,3
N.-É.	4 432	4 092	4 970	5 096	4 717	4 750	4 550
%	4,3	-7,7	21,5	2,5	-7,4	0,7	-4,2
N.-B.	3 079	3 462	3 862	4 489	3 947	4 000	3 700
%	10,9	12,4	11,6	16,2	-12,1	1,3	-7,5
QUÉ.	24 695	27 682	42 452	50 289	58 448	49 000	44 000
%	-4,1	12,1	53,4	18,5	16,2	-16,2	-10,2
ONT.	71 521	73 282	83 597	85 180	85 114	80 500	75 000
%	6,4	2,5	14,1	1,9	-0,1	-5,4	-6,8
MAN.	2 560	2 963	3 617	4 206	4 440	4 400	4 800
%	-18,3	15,7	22,1	16,3	5,6	-0,9	9,1
SASK.	2 513	2 381	2 963	3 315	3 781	3 850	3 500
%	-18,6	-5,3	24,4	11,9	14,1	1,8	-9,1
ALB.	26 266	29 174	38 754	36 171	36 270	33 000	31 500
%	3,2	11,1	32,8	-6,7	0,3	-9,0	-4,5
C.-B.	14 418	17 234	21 625	26 174	32 925	33 600	31 100
%	-11,6	19,5	25,5	21,0	25,8	2,1	-7,4
Canada	151 653	162 733	205 034	218 426	233 431	*216 300	*201 100
%	1,1	7,3	26,0	6,5	6,9	-7,3	-7,0

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	1 315	1 598	2 092	2 240	2 229	1 900	1 750
%	6,7	21,5	30,9	7,1	-0,5	-14,8	-7,9
Î.-P.-É.	614	551	582	613	682	600	550
%	30,1	-10,3	5,6	5,3	11,3	-12,0	-8,3
N.-É.	2 856	2 761	3 363	2 968	3 270	3 100	2 800
%	-14,6	-3,3	21,8	-11,7	10,2	-5,2	-9,7
N.-B.	2 442	2 573	2 769	3 139	2 970	2 900	2 800
%	10,9	5,4	7,6	13,4	-5,4	-2,4	-3,4
QUÉ.	15 349	17 193	25 257	27 225	28 871	25 500	23 500
%	-2,8	12,0	46,9	7,8	6,0	-11,7	-7,8
ONT.	41 087	39 632	51 114	47 610	48 929	45 000	41 000
%	4,2	-3,5	29,0	-6,9	2,8	-8,0	-8,9
MAN.	2 348	2 460	3 016	3 165	3 484	3 500	3 800
%	5,2	4,8	22,6	4,9	10,1	0,5	8,6
SASK.	1 890	1 627	1 931	2 097	2 193	2 200	2 200
%	-8,7	-13,9	18,7	8,6	4,6	0,3	0,0
ALB.	16 835	19 769	24 520	21 918	22 487	20 000	19 000
%	0,9	17,4	24,0	-10,6	2,6	-11,1	-5,0
C.-B.	7 448	7 862	10 730	12 252	14 056	13 800	12 600
%	-14,7	5,6	36,5	14,2	14,7	-1,8	-8,7
CAN.	92 184	96 026	125 374	123 227	129 171	*118 500	*110 000
%	0,0	4,2	30,6	-1,7	4,8	-8,3	-7,2

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	144	190	327	452	641	575	475
%	4,3	31,9	72,1	38,2	41,8	-10,3	-17,4
Î.-P.-É.	96	124	193	201	237	150	160
%	-33,3	29,2	55,6	4,1	17,9	-36,7	6,7
N.-É.	1 576	1 331	1 607	2 128	1 447	1 650	1 750
%	74,1	-15,5	20,7	32,4	-32,0	14,0	6,1
N.-B.	637	889	1 093	1 350	977	1 100	900
%	10,8	39,6	22,9	23,5	-27,6	12,6	-18,2
QUÉ.	9 346	10 489	17 195	23 064	29 577	23 500	20 500
%	-6,0	12,2	63,9	34,1	28,2	-20,5	-12,8
ONT.	30 434	33 650	32 483	37 570	36 185	35 500	34 000
%	9,4	10,6	-3,5	15,7	-3,7	-1,9	-4,2
MAN.	212	503	601	1 041	956	900	1 000
%	-76,5	137,3	19,5	73,2	-8,2	-5,9	11,1
SASK.	623	754	1 032	1 218	1 588	1 650	1 300
%	-38,9	21,0	36,9	18,0	30,4	3,9	-21,2
ALB.	9 431	9 405	14 234	14 253	13 783	13 000	12 500
	7,7	-0,3	51,3	0,1	-3,3	-5,7	-3,8
C.-B.	6 970	9 372	10 895	13 922	18 869	19 800	18 500
%	-8,0	34,5	16,3	27,8	35,5	4,9	-6,6
CAN.	59 469	66 707	79 660	*95 199	104 260	97 800	91 100
%	2,9	12,2	19,4	19,5	9,6	-6,2	-6,9

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	Jumelés	44	30	36	66	264	200	150
	En rangée	23	36	42	107	51	55	50
	Appartements	77	124	249	279	326	320	275
	Total	144	190	327	452	641	575	475
Î.-P.-É.	Jumelés	46	56	64	72	76	60	50
	En rangée	21	10	47	40	80	30	40
	Appartements	29	58	82	89	81	60	70
	Total	96	124	193	201	237	150	160
N.-É.	Jumelés	266	228	253	338	266	250	215
	En rangée	17	40	144	277	186	225	260
	Appartements	1 293	1 063	1 210	1 513	995	1 175	1 275
	Total	1 576	1 331	1 607	2 128	1 447	1 650	1 750
N.-B.	Jumelés	113	114	186	254	293	350	300
	En rangée	26	153	68	143	256	155	100
	Appartements	498	622	839	953	428	595	500
	Total	637	889	1 093	1 350	977	1 100	900
QUÉ.	Jumelés	1 291	1 309	1 855	2 432	2 932	2 500	2 400
	En rangée	858	869	964	773	1 109	900	800
	Appartements	7 197	8 311	14 376	19 859	25 536	20 100	17 300
	Total	9 346	10 489	17 195	23 064	29 577	23 500	20 500
ONT.	Jumelés	7 167	7 106	6 886	6 379	5 172	3 800	3 500
	En rangée	10 846	10 269	11 849	12 191	12 824	13 200	13 000
	Appartements	12 421	16 275	13 748	19 000	18 189	18 500	17 500
	Total	30 434	33 650	32 483	37 570	36 185	35 500	34 000
MAN.	Jumelés	52	51	68	88	132	90	70
	En rangée	63	84	76	62	92	70	80
	Appartements	97	368	457	891	732	740	850
	Total	212	503	601	1 041	956	900	1 000
SASK.	Jumelés	148	116	142	95	184	150	150
	En rangée	173	240	456	594	681	600	350
	Appartements	302	398	434	529	723	900	800
	Total	623	754	1 032	1 218	1 588	1 650	1 300
ALB.	Jumelés	1 518	1 957	2 869	2 567	2 916	2 950	3 500
	En rangée	1 545	1 779	2 531	2 859	2 401	2 350	2 800
	Appartements	6 368	5 669	8 834	8 827	8 466	7 700	6 200
	Total	9 431	9 405	14 234	14 253	13 783	13 000	12 500
C.-B.	Jumelés	885	916	1 225	1 353	2 062	2 200	2 000
	En rangée	1 675	1 686	2 305	3 297	4 387	4 500	4 100
	Appartements	4 410	6 770	7 365	9 272	12 420	13 100	12 400
	Total	6 970	9 372	10 895	13 922	18 869	19 800	18 500
CAN.	Jumelés	11 530	11 883	13 584	13 644	14 297	12 550	12 335
	En rangée	15 247	15 166	18 482	20 343	22 067	22 085	21 580
	Appartements	32 692	39 658	47 594	61 212	67 896	63 190	57 170
	Total	59 469	66 707	79 660	95 199	104 260	*97 800	*91 100

Source : Prévisions de la SCHL, 2005-2006
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments.

Total des ventes de logements existants (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	2 593	2 808	3 014	3 238	3 380	3 100	3 000
%	6,4	8,3	7,3	7,4	4,4	-8,3	-3,2
Î.-P.-É.	1 206	1 234	1 306	1 404	1 500	1 450	1 450
%	1,9	2,3	5,8	7,5	6,8	-3,3	0,0
N.-É.	8 577	9 441	10 243	9 221	8 873	8 800	8 550
%	-2,8	10,1	8,5	-10,0	-3,8	-0,8	-2,8
N.-B.	4 524	4 779	5 089	5 489	5 979	6 200	6 100
%	3,4	5,6	6,5	7,9	8,9	3,7	-1,6
QUÉ.	54 160	62 351	67 179	67 481	64 907	61 000	58 000
%	8,8	15,1	7,7	0,4	-3,8	-6,0	-4,9
ONT.	147 158	162 318	178 058	184 457	197 354	196 000	188 000
%	-1,0	10,3	9,7	3,6	7,0	-0,7	-4,1
MAN.	10 612	11 440	11 108	11 523	12 098	13 000	13 800
%	-2,3	7,8	-2,9	3,7	5,0	7,5	6,2
SASK.	7 552	7 971	7 933	7 698	8 172	8 500	8 800
%	-6,2	5,5	-0,5	-3,0	6,2	4,0	3,5
ALB.	43 311	48 989	51 042	51 334	57 460	57 000	54 000
%	1,5	13,1	4,2	0,6	11,9	-0,8	-5,3
C.-B.	54 179	69 554	82 737	93 095	96 385	90 000	85 600
%	-6,7	28,4	19,0	12,5	3,5	-6,6	-4,9
CAN.**	333 872	380 885	417 709	434 940	456 108	*445 100	*427 300
%	-0,3	14,1	9,7	4,1	4,9	-2,4	-4,0

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des 10 provinces

Prix moyen des logements existants (prix en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	99 525	104 376	113 081	119 822	130 096	133 000	135 000
%	5,5	4,9	8,3	6,0	8,6	2,2	1,5
Î.-P.-É.	82 883	87 696	94 964	101 745	110 815	113 750	116 750
%	0,9	5,8	8,3	7,1	8,9	2,6	2,6
N.-É.	109 839	115 485	126 669	136 292	146 096	149 250	154 000
%	7,0	5,1	9,7	7,6	7,2	2,2	3,2
N.-B.	91 624	95 947	100 129	105 858	112 933	116 500	120 000
%	4,0	4,7	4,4	5,7	6,7	3,2	3,0
QUÉ.	111 296	115 820	130 913	152 042	173 725	186 000	194 000
%	3,5	4,1	13,0	16,1	14,3	7,1	4,3
ONT.	183 841	193 357	210 901	226 824	245 229	260 000	270 000
%	5,6	5,2	9,1	7,5	8,1	6,0	3,8
MAN.	87 884	93 192	96 531	106 788	119 245	128 000	134 000
%	1,7	6,0	3,6	10,6	11,7	7,3	4,7
SASK.	94 047	98 310	101 297	104 995	110 824	115 000	120 000
%	2,9	4,5	3,0	3,7	5,6	3,8	4,3
ALB.	146 258	153 737	170 253	182 845	194 769	206 000	218 000
%	4,8	5,1	10,7	7,4	6,5	5,8	5,8
C.-B.	221 371	222 822	238 877	259 968	289 107	308 000	315 000
%	2,8	0,7	7,2	8,8	11,2	6,5	2,3
CAN.**	164 036	171 801	189 005	207 142	227 261	*240 500	*248 700
%	3,7	4,7	10,0	9,6	9,7	5,8	3,4

Sources : Association canadienne de l'immeuble, chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL, 2005-2006
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments. **Canada : total des 10 provinces

Emploi
(variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	-0,2	3,3	1,2	1,8	1,4	0,5	0,5
Î.-P.-É.	5,3	2,0	1,8	2,6	1,0	1,0	1,0
N.-É.	2,7	0,9	1,2	1,7	2,4	1,5	1,2
N.-B.	1,8	0,0	3,3	-0,2	2,3	1,0	1,2
QUÉ.	2,4	1,1	3,4	1,6	1,5	1,7	1,9
ONT.	3,2	1,5	1,8	2,6	1,7	1,7	2,0
MAN.	2,2	0,6	1,6	0,3	1,2	1,3	1,6
SASK.	1,0	-2,6	2,0	1,0	0,7	1,3	1,4
ALB.	2,3	2,8	2,6	2,9	1,9	2,1	2,1
C.-B.	2,2	-0,3	1,6	2,5	2,4	2,2	2,0
CAN.	2,6	1,1	2,2	2,2	1,7	1,7	1,9

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Taux de chômage
(en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	16,7	16,1	17,0	16,7	16,0	15,9	15,9
Î.-P.-É.	12,0	11,9	12,1	11,0	11,4	11,4	11,4
N.-É.	9,1	9,7	9,7	9,3	9,0	9,0	9,0
N.-B.	10,0	11,2	10,5	10,6	9,9	9,9	9,8
QUÉ.	8,4	8,7	8,6	9,1	8,4	8,3	8,0
ONT.	5,7	6,3	7,1	7,0	6,8	6,7	6,6
MAN.	4,9	5,0	5,2	5,0	5,3	5,2	4,9
SASK.	5,2	5,8	5,6	5,6	5,4	5,2	5,2
ALB.	5,0	4,6	5,3	5,1	4,7	4,6	4,6
C.-B.	7,2	7,7	8,5	8,1	7,3	6,7	6,5
CAN.	6,8	7,2	7,6	7,6	7,2	7,1	6,9

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2005 (P)
T.-N.	5,2	1,3	16,7	6,8	1,5	0,5	4,5
Î.-P.-É.	1,9	-0,3	6,1	1,9	1,0	1,5	2,0
N.-É.	3,1	2,9	5,2	1,2	2,2	2,7	3,0
N.-B.	2,1	1,3	4,8	2,5	2,8	3,0	2,7
QUÉ.	4,3	1,1	4,1	1,9	2,9	3,0	3,1
ONT.	5,9	2,0	3,4	1,6	2,8	3,1	3,3
MAN.	4,3	0,8	2,2	1,5	2,8	3,0	3,1
SASK.	2,6	-1,8	-0,3	4,5	3,0	2,9	2,9
ALB.	6,1	1,6	2,4	2,7	4,5	3,8	4,1
C.-B.	4,6	0,9	3,3	2,5	3,0	3,2	3,3
CAN.	5,2	1,8	3,4	2,0	2,7	3,0	3,2

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2004, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions

Migration totale nette* (nombre de personnes)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005 (P)	2006 (P)
T.-N.	-4 725	-3 765	-2 718	-454	-2 300	-2 000	-2 000
Î.-P.-É.	20	357	151	461	100	125	225
N.-É.	-564	-195	1 068	1 484	850	350	0
N.-B.	-1 411	-1 175	543	-761	200	200	0
QUÉ.	14 848	27 730	28 012	31 515	37 000	38 000	39 000
ONT.	151 099	162 871	134 176	101 198	95 000	98 000	102 000
MAN.	-377	-807	1 722	3 245	5 960	6 250	6 750
SASK.	-7 648	-7 675	-6 334	-2 998	-1 800	-1 750	-1 350
ALB.	34 012	38 273	29 100	22 395	24 900	25 400	26 200
C.-B.	14 483	28 700	23 105	31 660	35 000	38 000	41 500
CAN.**	199 737	244 314	208 825	187 745	194 910	*202 575	*212 325

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL 2004, prévisions de la SCHL 2005-2006
(P) Prévisions
*Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents.
**Exclut le Yukon, les Territoires du Nord-Ouest et le Nunavut.

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.[e]	Prix S.I.A.[e] moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Victoria	2004	2 363	1 038	9.0	7 685	325 412	0.6
	2005(P)	2 400	1 020	7.5	7 750	355 000	1.2
	2006(P)	2 100	950	6.0	7 500	360 000	2.1
Vancouver	2004	19 430	5 614	5.0	37 972	373 877	1.3
	2005(P)	20 000	5 400	5.2	36 000	395 000	1.5
	2006(P)	19 000	5 200	5.0	35 000	415 000	1.5
Abbotsford	2004	1 083	607	n.d.	3 740	232 175	2.8
	2005(P)	1 100	600	n.d.	3 700	245 000	3.0
	2006(P)	1 050	580	n.d.	3 500	250 000	2.5
Edmonton	2004	11 488	6 614	4.0	17 652	179 610	5.3
	2005(P)	10 200	6 000	4.0	17 000	190 000	4.5
	2006(P)	9 750	5 750	4.0	16 500	199 000	4.0
Calgary	2004	14 008	8 233	5.6	26 511	222 860	4.3
	2005(P)	12 600	7 600	4.0	25 000	234 000	4.0
	2006(P)	11 750	7 100	4.0	24 500	244 500	4.0
Saskatoon	2004	1 578	753	4.7	2 999	132 549	6.3
	2005(P)	1 550	700	5.0	3 200	138 000	4.5
	2006(P)	1 300	700	5.0	3 400	144 000	4.0
Regina	2004	1 242	605	6.5	2 785	111 869	2.7
	2005(P)	1 250	600	7.0	2 900	115 500	2.7
	2006(P)	1 150	550	6.0	3 000	121 000	3.5
Winnipeg	2004	2 489	1 882	6.4	10 797	121 925	1.1
	2005(P)	2 550	1 800	8.0	11 700	132 000	1.3
	2006(P)	2 750	1 950	6.0	12 500	141 000	1.5
Thunder Bay	2004	287	241	1.8	1 453	112 500	5.0
	2005(P)	280	230	1.5	1 380	113 625	5.5
	2006(P)	230	220	1.0	1 408	114 193	6.0
Sudbury	2004	388	374	1.8	2 500	122 866	2.6
	2005(P)	390	340	1.5	2 600	125 937	2.0
	2006(P)	370	320	1.0	2 488	127 499	2.5
Windsor	2004	2 287	1 539	0.4	5 832	159 597	8.8
	2005(P)	2 055	1 400	0.8	5 500	165 000	6.5
	2006(P)	2 145	1 400	1.7	5 600	170 000	6.0
London	2004	3 078	2 336	4.7	9 238	167 344	3.7
	2005(P)	3 296	1 945	3.6	8 290	173 500	4.2
	2006(P)	2 445	1 825	3.0	7 940	176 000	4.0
Kitchener	2004	3 912	2 374	4.0	5 931	205 639	3.5
	2005(P)	3 695	2 275	4.0	6 000	219 000	3.2
	2006(P)	3 500	2 150	3.9	5 900	230 000	3.0
St. Catharines-Niagara	2004	1 781	1 292	6.7	6 723	170 425	2.6
	2005(P)	1 620	1 245	6.0	6 600	182 000	2.2
	2006(P)	1 590	1 150	5.0	6 250	191 500	2.0
Hamilton	2004	4 093	1 995	6.4	13 176	215 922	3.4
	2005(P)	4 550	2 100	6.5	13 500	227 000	3.0
	2006(P)	4 300	2 000	6.6	13 300	237 000	2.5
Toronto	2004	42 115	19 076	6.0	84 854	315 266	4.3
	2005(P)	38 500	17 000	6.5	86 000	331 000	5.0
	2006(P)	35 000	15 000	7.0	83 000	341 000	5.5

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Total des mises en chantier	Mises en chantier de logements individuels	Var. annuelle en %, Indice des prix des log. neufs	Ventes S.I.A.®	Prix S.I.A.® moyen ($)	Taux d'inocc. immeubles locatifs de 3 log. ou plus
Oshawa*	2004	3 153	2 356	n.d.	9 818	237 821	3,4
	2005(P)	3 230	2 300	n.d.	9 100	250 000	3,2
	2006(P)	3 180	2 200	n.d.	8 600	260 000	3,0
Kingston	2004	872	701	n.d.	3 764	175 821	2,4
	2005(P)	630	600	n.d.	3 650	184 000	2,5
	2006(P)	600	580	n.d.	3 600	189 000	2,4
Ottawa	2004	7 243	3 245	6,6	13 457	238 152	3,9
	2005(P)	6 300	2 900	5,5	12 800	249 000	3,0
	2006(P)	5 900	2 600	5,0	12 400	257 000	2,9
Gatineau	2004	3 227	1 561	3,8	4 354	138 843	2,1
	2005(P)	2 500	1 450	3,0	4 200	152 000	2,3
	2006(P)	2 200	1 300	2,5	4 000	160 000	2,8
Montréal	2004	28 673	10 578	7,0	36 022	211 645	1,5
	2005(P)	24 500	9 000	6,0	34 000	226 000	2,0
	2006(P)	21 600	8 000	5,0	32 000	237 000	2,5
Trois-Rivières	2004	874	384	n.d.	816	102 021	1,2
	2005(P)	600	250	n.d.	730	104 000	3,0
	2006(P)	550	200	n.d.	680	109 000	3,0
Sherbrooke	2004	1 355	521	n.d.	1 250	131 000	0,9
	2005(P)	1 000	475	n.d.	1 150	140 000	1,2
	2006(P)	900	400	n.d.	1 000	143 000	1,4
Québec	2004	6 186	2 704	6,0	6 800	135 000	1,1
	2005(P)	5 300	2 600	5,0	6 150	149 000	1,8
	2006(P)	4 500	2 300	3,0	6 250	154 000	2,2
Saguenay	2004	347	244	n.d.	1 077	100 000	5,3
	2005(P)	380	250	n.d.	1 080	101 000	5,5
	2006(P)	350	240	n.d.	1 050	103 000	5,4
Saint John	2004	516	387	1,7	1 600	117 000	5,8
	2005(P)	550	405	1,5	1 650	118 000	5,5
	2006(P)	600	390	1,5	1 600	123 000	5,0
Halifax	2004	2 627	1 510	2,1	5 526	175 070	2,9
	2005(P)	2 750	1 425	1,8	5 400	179 000	2,7
	2006(P)	2 700	1 250	2,2	5 200	186 000	2,3
St. John's	2004	1 834	1 275	5,0	3 203	132 993	3,1
	2005(P)	1 600	1 100	4,0	2 900	135 000	3,5
	2006(P)	1 500	1 000	3,0	2 800	137 000	4,0
Charlottetown	2004	490	331	3,5	521	139 988	4,5
	2005(P)	415	290	3,0	500	141 000	4,0
	2006(P)	400	275	3,0	500	142 500	3,8
TOUTES LES RÉGIONS MÉTROPOLITAINES	2004	169 019	80 370	4,8	328 056		2,7
	2005(P)	155 791	73 300	5,5	320 430		3,0
	2006(P)	143 410	67 580	5,5	311 466		3,2

Sources : SCHL, Association canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Stat. Canada, prévisions de la SCHL 2005-2006
Les données SIA de St. Catharines-Niagara ont été obtenues en regroupant les résultats des trois chambres immobilières de la région
*Les données SIA reflètent l'ensemble de la région de Durham
n.d. : données non disponibles

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2003:T1	2003:T2	2003:T3	2003:T4	2004:T1	2004:T2	2004:T3	2004:T4
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	210,4	215,5	232,0	232,0	231,9	252,8	245,1	n.d.
%	-1,9	2,4	7,7	0,0	-0,0	9,0	-3,0	n.d.
Mises en chantier, total, en milliers	221,1	203,1	228,0	225,6	224,0	232,4	236,3	236,9
%	4,8	-8,1	12,3	-1,1	-0,7	3,8	1,7	0,3
Mises en chantier, log. ind., en milliers	122,1	119,5	123,9	127,5	128,4	125,8	133,3	129,3
%	-4,5	-2,1	3,7	2,9	0,7	-2,0	6,0	-3,0
Mises en chantier, log. coll., en milliers	99,0	83,6	104,1	98,1	95,6	106,6	103,0	107,6
%	19,3	-15,6	24,5	-5,8	-2,5	11,5	-3,4	4,5
Log. achevés, total, en milliers	40,8	47,8	55,7	55,0	45,3	48,6	61,6	60,0
%	-24,9	17,3	16,4	1,2	11,1	7,4	26,7	-2,6
Indice des prix des log. neufs, 1997=100	114,6	115,9	117,3	119,0	120,4	122,6	124,2	n.d.
%	1,1	1,1	1,2	1,5	1,1	1,9	1,3	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A.®, nbre, en milliers	416,7	413,0	463,8	448,2	451,4	473,4	455,0	446,2
%	2,1	-0,9	12,3	-3,4	0,7	4,9	-3,9	1,9
Prix S.I.A.® moyen, $CAN, en milliers	199 703	201 907	209 982	215 747	220 639	227 297	226 813	234 172
%	2,6	1,1	4,0	2,7	2.3	3,0	-0,2	3,2
Marché hypothécaire								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	5,05	5,08	4,55	4,68	4,30	4,57	4,60	4,90
Taux hyp. à un cinq ans, pourcentage*	6,63	6,20	6,28	6,45	5,85	6,45	6,38	6,25
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	60,8	60,7	63,5	64,8	66,2	67,2	67,8	n.d.
%	1,6	-0,1	4,6	2,0	2,2	1,6	0,8	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	30,3	29,7	30,7	32,1	32,7	33,0	33,4	n.d.
%	-0,2	-2,1	3,4	4,7	1,8	1,0	1,2	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	21,8	22,5	22,9	23,3	24,0	24,1	24.8	n.d.
%	3,8	3,3	1,4	1,8	3,0	0,5	2,9	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	8,71	8,67	9,97	9,46	9,60	10,15	9,73	n.d.
%	2,8	-0,4	15,0	-5,1	1,4	5,8	-4,1	n.d.
Déflateur, 1997=100	116,2	117,4	119,1	121,0	122,0	124,9	125,9	n.d.
%	0,7	1,0	1,5	1,6	0,8	2,3	0,9	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. : données non disponibles

* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés, sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans.
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.